

Pol. civ.

126

h

Pol. civ. 126^h

Byssrecht

Die Wohnungen der arbeitenden Klassen in London.

Mit besonderer Berücksichtigung der neueren englischen
Gesetzgebung und ihrer Erfolge.

Von

Dr. Wilhelm Ruprecht.



Göttingen,

Vandenhoeck und Ruprecht's Verlag.

1884.

„O! dass die, welche die Geschicke der Völker regieren, sich nur daran erinnern, dass sie nur bedenken wollten, wie schwer es für die ärmsten Klassen ist, in ihren Herzen die Liebe zum häuslichen Herd, der alle häuslichen Tugenden entspringen, zu entzünden, wenn sie gezwungen sind, in dichten und schmutzigen Massen zu leben, wo aller gesellschaftliche Anstand verloren geht oder wo er vielmehr niemals zu finden ist; — dass sie nur einmal von den breiten Strassen und grossen Häusern zur Seite abbiegen und die elenden Wohnungen in engen Gassen, in welchen nur die Armut lebt, verbessern wollten, — dann würde manch' niedriges Dach wahrhafter den Weg zum Himmel weisen, als der erhabenste Kirchturm, welcher sich heute stolz aus der Mitte von Schuld, Verbrechen und grässlicher Seuche erhebt — ein Hohn auf seine Umgebung.“

Charles Dickens, 1840.

The old Curiosity Shop. C. 38.



Vorwort.

Der Zweck der vorliegenden Arbeit ist von dem der zahlreichen englischen Arbeiten, welche über dasselbe Thema geschrieben sind, sehr verschieden. Dem Verfasser war es nicht in erster Linie darum zu thun, einen Beitrag zur praktischen Lösung der Wohnungsfrage in London zu liefern, er hat nicht in erster Linie für Engländer geschrieben, wenn er auch glaubt, dass seine Ausführungen für sie nicht ohne Interesse sein werden. Das Ziel, das er sich gesetzt hat, ist vielmehr auf das Wohl seines Vaterlandes gerichtet, es ist: seinen Landsleuten die Bestrebungen, die Arbeiterwohnungen in London zu bessern, mit ihren Erfolgen und Fehlern vorzuführen, und sie vor allem mit der in Deutschland wenig bekannten, einschlägigen englischen Gesetzgebung bekannt zu machen.

Der Verfasser ist der Ansicht, dass dasselbe Wohnungselend, das in London und den grossen englischen Provinzialstädten vorhanden ist, auch in *Berlin* und anderen *deutschen* Städten herrscht, dass es nur der grossen Menge zu wenig bekannt ist. Es liegt nahe, hier eine Parallele zu ziehen. Als in England in der ersten Hälfte dieses Jahrhunderts das entsetzliche Elend der Fabrikarbeiter bekannt wurde, und man hier die Bahn der Fabrikgesetzgebung betrat, da schlug sich der deutsche Pharisäer an seine Brust und dankte seinem Schöpfer, dass er sich nicht solche Sünden gegen seine Mitmenschen habe zu Schulden kommen lassen. Der Wahn war kurz. Auch in Deutschland liess sich das Elend der arbeitenden Klasse nicht verheimlichen, man musste dem Beispiele Englands folgen, eine Fabrikgesetzgebung schaffen und wird diese noch bei weitem mehr ausbilden müssen. Gerade so liegt der Fall auf dem Gebiete der Arbeiterwohnungen. Wenn nur die Geistlichen, Ärzte, Krankenpflegerinnen und andere Personen, die

IV

ihr Beruf in die Wohnungen der Armen in grossen Städten führt, sprechen wollten, wenn sich nur eine deutsche Zeitung fände, die gleich ihren englischen Colleginnen rücksichtslose, die schläfrige Gesellschaft aufstachelnde Enthüllungen machte, Welch' eine Unsumme von Leiden und schweren Anklagen gegen Gesellschaft und Staat würde zu Tage kommen! Solche Enthüllungen sind nothwendig, sie sind der erste Schritt zur Besserung des Übels. Darum, wer Erfahrung auf diesem Gebiet hat, der rede.

Bisher ist in Deutschland im allgemeinen verschwindend wenig für die Verbesserung der Arbeiterwohnungen gethan. In zahlreichen Städten bestehen gemeinnützige Baugesellschaften, an manchen Orten, wie z. B. in Mühlhausen i. E., haben von Pflichtgefühl erfüllte Fabrikanten sich der Wohnungen ihrer Arbeiter angenommen, aber wer möchte leugnen, dass diese Bestrebungen bis jetzt nur einem verschwindend kleinen Theil der Arbeiterbevölkerung zu Gute gekommen sind? Und nicht besser steht es mit der sanitären Gesetzgebung, so weit sie sich auf Wohnungen, insbesondere auf Arbeiterwohnungen bezieht. Wie weit Deutschland in diesem Puncte noch zurücksteht, Welch' ein weites Gebiet der Staats- und Communalthätigkeit sich hier noch eröffnet, wird den meisten Lesern erst klar werden, wenn sie die tief einschneidende englische Gesetzgebung kennen gelernt haben.

Deutschland kann sich mit Recht rühmen, dass es mit grösserer Energie und grösserem Ernst als irgend ein anderer Staat an die Lösung der socialen Frage herangetreten ist. Wohlan! In der Verbesserung der Arbeiterwohnungen bietet sich Gesellschaft, Gemeinde und Staat ein Feld der Thätigkeit dar, das zu bebauen von nicht geringerer Wichtigkeit ist, als die Durchführung der grossen Versicherungspläne, die jetzt Aller Gemüther beschäftigen.

London, April 1884.

Wilhelm Ruprecht.

Einleitung.

Wer am Ende des vorigen und zu Beginn dieses Jahres eine Londoner Zeitung oder Zeitschrift zur Hand nahm, konnte gewiss sein einen Artikel über die Wohnungen der Londoner Arbeiterbevölkerung zu finden. Den Redactionen war es unmöglich auch nur den kleineren Theil der Zuschriften aufzunehmen, welche entweder das Elend schilderten oder Mittel zur Abhülfe angaben. Rubriken mit Überschriften wie „The Housing of the London Poor“, „Horrible London“, „Outcast London“ und dergleichen kehrten ebenso stetig wieder, wie „Vermischtes“ oder „Lokales“ in einer deutschen Zeitung. In den Fenstern der Buchhandlungen lagen illustrierte und nicht illustrierte Schilderungen des Elends aus, die, zuweilen übertrieben, doch häufig auf unanfechtbarer Grundlage beruhten. Selbst die egyptischen Wirren, die seit Anfang dieses Jahres alle Gemüther in Aufregung hielten, haben die Arbeiterwohnungsfrage nicht von der Tagesordnung verdrängt. In Parlament und Presse ist sie weiter erörtert, und diese Erörterungen sind glücklicherweise nicht ohne practische Resultate geblieben.

Dem Fremden, der ein Zeuge dieser plötzlich entstehenden und wie ein Gebirgsstrom rasend anwachsenden Bewegung war, die später zu einem ruhig aber stetig vorwärts eilenden Flusse wurde, mochte es erscheinen, als ob plötzlich eine unerwartete entsetzliche Entdeckung gemacht worden sei. Ja! wenn das der Fall gewesen wäre! Dann wäre auch Hoffnung vorhanden, dass der plötzlich entstandene Strom allen Unrath hinwegschwemmte. Nein! Seit der Regierung der Königin Elisabeth schon sind zahlreiche Verordnungen und Gesetze, welche die Wohnungen der Armen zum Gegenstand haben, erlassen und seit dem Jahre 1840 hat manche

Regierungscommission dickleibige Bände voll von Details gesammelt und Gesetze ausgearbeitet, und zahlreiche Männer und Frauen sind thätig gewesen, um die Noth zu lindern. Es ist schwer zu entscheiden, ob sich die Wohnungen der Arbeiterbevölkerung Londons in Folge aller dieser Anstrengungen verbessert haben. Grosses ist dadurch erreicht, dass die tief gelegenen Theile Londons, die im vierten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts noch Fieber erzeugende, aber gleichwohl bewohnte Moraste waren, trocken gelegt sind, dass manche baupolizeiliche Bestimmung erlassen und auch durchgeführt ist, dass Tausenden von Arbeiterfamilien Gelegenheit geboten ist, gute Wohnungen zu miethen oder zu erwerben, aber ob alle diese Verbesserungen dem Umstande die Wage bieten, dass sich die untere Klasse der Londoner Bevölkerung viel schneller als die Wohnungsgelegenheit vermehrt hat, ist nicht zu erweisen und zum mindesten zweifelhaft. Das ist aber nicht zweifelhaft, dass nach wie vor ein unsägliches Elend besteht.

Dass die gegenwärtige Erregung über diesen Zustand und der Wille diesem Zustand abzuhelpen, so stark und nachhaltig ist, ist einmal einer Errungenschaft der Neuzeit, die wir dem Socialismus verdanken, zuzuschreiben, nämlich dem allen heutigen Culturländern gemeinsamen Streben die Lage der „arbeitenden Klasse“ zu bessern. Sodann kommt aber in diesem Falle noch hinzu, dass der Führer der conservativen Opposition die Frage wieder vor das Publicum brachte, die Liberalen, insbesondere die im Amte befindlichen Minister, nicht zulassen durften, dass die conservative Partei aus ihrem Eingehen auf eine so wichtige socialpolitische Frage in politischer Beziehung allein Vortheil ziehe, dass die gesammte Presse das Thema mit grosser Einmüthigkeit in den Vordergrund der Betrachtung zog und durch unerbittliche Enthüllung von Thatsachen in demselben erhielt. Im Novemberhefte der National Review erschien der Artikel des Lord Salisbury und im Decemberheft der Fortnightly Review schrieb Mr. Chamberlain, der gegenwärtige Handelsminister, über dieselbe Frage. Neben diesen und anderen von berufenen und unberufenen Federn in Zeitschriften von allen politischen Richtungen veröffentlichten Artikeln, die sich die Lösung der Arbeiterwohnungsfrage zum Ziel setzten, liefen in den Tagesblättern solche her, welche sich mehr der Beschreibung zuwandten. Unter diesen waren es besonders

die von G. R. Sims in „The Daily News“ erscheinenden „Horrible London“ überschriebenen und leider nachher als nur zu treu erfundenen Aufsätze, welche einen allgemeinen Schrei des Entsetzens und Unwillens erregten. „Zu Anfang dieses Jahres“, schreibt Sims am 8. November 1883, „brachte ich zwei Monate damit zu, die schlimmsten „Slums“¹⁾ Londons zu besuchen und die Lage ihrer Bewohner aufzuspüren. Ich stieg nicht nur von Keller zur Dachstube, sondern ich verfolgte die Vorgeschichte manches Bewohners und seiner Familie, ich folgte den Arbeitern zu ihrer Arbeit, den Dieben und anderem Auswurf zu ihren Schlupfwinkeln, ich begleitete die Kinder zur Schule, die obdachlosen Vagabunden zu den Löchern und Höhlen, den offenen Thorwegen und Hinterhöfen, in welchen sie Nachts zusammenhockten. Ich begann meine Aufgabe leichten Herzens, ich beendete sie in tiefem Schmerz. Ich hatte während der zwei Monate einen Einblick in eine Hölle, die schrecklicher ist als die des unsterblichen Florentiners. Und diese war nicht der Traum eines Dichters, es war schreckliche Wahrheit, grauenhaft in ihrer Wirklichkeit, herzerreissend in ihren Qualen. Die Verdammnis der in diesem modernen Inferno gefangenen Leiber war so schrecklich wie die schlimmste, welche Dante je für seine gequälte Seele gezeichnet hat. Das schrecklichste von allem aber war, dass der Fall dieser verlorenen Geschöpfe so gänzlich hoffnungslos erschien.“ Auf diese Einleitung folgte dann die Beschreibung einer langen Reihe einzelner Fälle mit genauer Angabe aller Einzelheiten betreffend den sanitären Zustand der Wohnungen, die Anzahl ihrer Bewohner, die Höhe der Miethen und Löhne u. s. w. Eine noch systematischere Untersuchung eines kleinen genau begrenzten Districtes liess die Pall Mall Gazette²⁾ vornehmen, der man überhaupt manchen guten Beitrag zur Lösung der Wohnungsfrage zu verdanken hat. Sie setzte eine Commission ein, welche durch Nachfragen von Haus zu Haus, durch die Benutzung aller sonst vorhandenen Mittel wahrheitsgetreue Auskunft zu erlangen suchte und mit Hülfe detaillirter Fragebogen für 164 Häuser mit 763 getrennten

¹⁾ Unübersetzbarer Ausdruck für einen Complex zusammengedrängter, ungesunder baufälliger oder überfüllter Häuser.

²⁾ Vgl. die Nummern vom 31. Januar und 4., 5. und 11. Februar 1884.

Wohnungen¹⁾ genau feststellte, in welchem Zustande Haus und Wohnung sich befanden, wie viele Bewohner in denselben waren und welchem Alter und Geschlecht diese angehörten, wie hoch die Miethen und Löhne waren u. s. w. Die Untersuchung ist frei von aller Sucht Sensation zu erregen, man könnte sie eine wissenschaftliche nennen. Der im Westend in unmittelbarer Nähe der vornehmen Quartiere gelegene District, auf welchen sie sich bezieht, ist durchaus kein „Slum“, er sieht vielmehr äusserlich ganz ordentlich aus, so dass ein nach sensationellen Entdeckungen jagender Berichterstatter ihn als uninteressant keines Blickes würdigen würde, und dass ein Mitglied der Commission vor Beginn der Untersuchung äusserte, dieser District würde die Mühe der Nachforschung nicht lohnen. Um so ernster sind daher die traurigen Ergebnisse zu nehmen, und es ist ein Hauptverdienst der Untersuchung, nachgewiesen zu haben, dass nicht nur die ärmsten und niedrigsten Arbeiterklassen, sondern auch die besser gelohnten, regelmässiger beschäftigten und besser erzogenen in den elendesten Wohnungen und in demselben Hause mit ganz schmutzigen und verkommenen Leuten zu wohnen haben.

Die Hauptübel sind: die Überfüllung der Wohnungen, ihr trauriger baulicher und sanitärer Zustand und die Höhe der Miethen, die für diese elenden Wohnungen zu zahlen sind. Leider ist bis jetzt über keinen dieser Punkte nur einigermaßen ausreichendes statistisches Material vorhanden, und viele Umstände lassen sich auch überhaupt nicht wohl in Zahlen ausdrücken, so dass man dem Leser, welcher niemals sich in den ärmeren Stadttheilen Londons bewegt hat, schwer ein Bild von der Grösse und Ausdehnung des Elends entwerfen kann. Immerhin werden die wenigen verfügbaren Zahlen und eine auf das Zeugnis von Personen, die Gelegenheit gehabt haben, zahlreiche Wohnungen zu besuchen, begründete Darstellung einiger weniger Fälle genügen, um wenigstens einen Begriff von dem herrschenden Elend zu geben.

Höchst interessante und zuverlässige Zahlen hat ein Inspector des Londoner Volksschulamtes Williams in der Times vom 22. Februar 1884

¹⁾ Nur Wohnungen und Häuser des Bezirks, zu welchen kein Zutritt oder in denen keine zuverlässige Auskunft zu erlangen war, wurden nicht berücksichtigt.

veröffentlicht. Sie wurden bei der zur Durchführung des Schulzwanges nothwendigen Aufnahme gesammelt und beziehen sich auf den District Finsbury, keineswegs einen der schlimmsten Theile Londons, welcher im Jahre 1881 503 851 Einwohner zählte. Der Inspector fand in diesem District 10 490 Familien mit 41 044 Mitgliedern, welche nur einen Raum und 17 210 Familien mit 82 215 Mitgliedern, welche zwei Räume bewohnten. In den einräumigen „Wohnungen“, die der Regel nach keineswegs gross waren, assen, tranken, sassen, kochten, schliefen, wurden geboren und starben also durchschnittlich vier Personen, hunderte dieser Familien waren jedoch fünf bis acht Köpfe und eine Reihe von ihnen sogar neun, zehn und elf Köpfe stark, wie die von Williams beigefügten Tabellen angeben. Williams giebt ferner an, dass in manchen Volksschulen seines Bezirks 60, 70 bis 80 Procent der Kinder Familien angehören, die in nur einem Raume leben, und er schätzt die Zahl solcher Familien in London auf 60 000.

Die von der Pall Mall Gazette angestellte Untersuchung ergab, dass in dem früher erwähnten Bezirke von den von 2795 Personen bewohnten 763 Wohnungen 376, also die Hälfte aus einem einzigen Raum, 281 aus zweien und nur 106 aus drei und mehr Räumen bestanden. Dabei sei aber ein grosser Theil dieser einzelnen Räume mehr einem Schrank als einem Zimmer ähnlich und häufig sogar dunkel gewesen. Wie es in den eigentlichen „Slums“ aussieht, davon kann man sich einen Begriff machen, wenn man dem Bericht der zur Berathung die Wohnungsfrage betreffender gesetzlicher Massregeln im Jahre 1881 eingesetzten parlamentarischen Commission ¹⁾ entnimmt, dass in den bis zum Jahre 1882 abgerissenen Slums, die keineswegs schlimmer waren als zahlreiche noch heute bestehende, 20 335 Personen in 5555 getrennten Wohnungen lebten und dass von diesen Wohnungen 3349, also 60,3 Procent aus nur einem Raume, 1483 aus zwei und nur 723 aus drei oder mehr Räumen bestanden. Wie weit unter Umständen die Überfüllung eines Raumes geht, davon nur ein Beispiel, dass ich der Schilderung eines weiblichen Arztes ²⁾, dessen Wirkungskreis für eine lange Zeit einer der ärmsten Districte

¹⁾ Vgl. Accounts and Papers 1881 vol. VII. und 1882 vol. VII.

²⁾ Vgl. „The Link“. London, Februar 1884.

gewesen ist, entnehme: „Die elenden Wohnungen werden von ihren unglücklichen Bewohnern ohne jede Rücksicht auf die Quantität von Luft, welcher ein menschliches Wesen bedarf, und ohne einen Gedanken an Trennung der Geschlechter oder selbst der Familien benutzt. In zahlreichen Fällen, die mir vorgekommen sind, lebten sechs, acht oder zehn Kinder, von denen einige nahezu erwachsen waren, in demselben Raume mit ihren Eltern. Das schlimmste derartige Beispiel, das ich gesehen habe, war eines in welchem vierzehn Personen zusammen in einem kleinen Zimmer schliefen, das ich eines Sonntags Morgens um sieben Uhr betrat, um eine Kranke zu besuchen. Mein Besuch war früh, weil ich die Frau Abends vorher in sehr schlechtem Zustande verlassen hatte. Die Thüren dieser Zimmer haben oft keine Schlösser. Diese war dadurch geschlossen, dass man einen schmutzigen Rollstuhl, in welchem ein verwachsener Mann in den Strassen herum gefahren zu werden pflegte, um zu betteln, gegen sie gelehnt hatte. Auf mein Klopfen erhob sich ein altes Weib, schob den Stuhl fort und liess mich ein. Da niemand in dem Zimmer sich durch meinen Besuch im Geringsten belästigt zu fühlen schien, so liess ich mich auch nicht aus der Fassung bringen. Folgendes bot sich meinem Auge dar: Auf der Bettstelle¹⁾ lagen, die Köpfe wie gewöhnlich nach dem Kopfbende zu gerichtet, meine Kranke, ihr neugeborenes Kind, ihr Gatte und ein zweites Kind. Am Fussende desselben Bettes lagen in mir unerklärlicher Weise zusammengepackt fünf andere Kinder mit ihren Füßen gegen die der Eltern gekehrt. Zur Rechten des Bettes lag eine Art von Matratze auf dem Fussboden, auf welcher das alte Weib, das mich eingelassen hatte und der verwachsene junge Mann geschlafen hatten. Am Ende der Bettstelle lagen drei andere Männer auf der Erde. Die Leute waren Irländer und Schnaps war den Abend bevor in demselben Zimmer in Strömen geflossen. Der Gestank, der Schmutz, die ekelhafte Beschaffenheit all' und jeden Gegenstandes spottet jeder Beschreibung. Das war meine *schlimmste* Erfahrung; *aber sie unterschied sich von vielen anderen nur durch den Umstand, dass eine verhältnismässig grössere Anzahl von Erwachsenen unter den Bewohnern war.*“

¹⁾ Die englischen Bettstellen sind in der Regel sog. „Zweischläfer“.

Zur Illustration des baulichen Zustandes einer grossen Anzahl Häuser entnehme ich einige Daten dem Berichte der Untersuchungscommission der Pall Mall Gazette, wobei zu beachten ist, was vorher über den District gesagt wurde. Die Commission theilte die 164 Häuser, bezüglich deren sie genaue Information erlangt hatte, in vier Klassen: 33 waren „gut“, 51 „erträglich“, 55 „schlecht“ und 24 „scheusslich“. Die Beschreibung eines der letzteren mag hier wiedergegeben werden. „Das Wasser¹⁾ versagt häufig, seit drei Tagen hat die Leitung nichts gegeben. Der Abtritt verschmutzt und ohne Wasser. Die Aschengrube ohne Deckel. Der Hof klein und schmutzig. Das Haus ist in einem furchtbaren Zustande: Löcher im Fussboden, Decken sind theilweise eingefallen, die Wände sind nur noch durch die Tapeten zusammengehalten, unter denen das Ungeziefer sich angesammelt hat“ u. s. w. Dann folgt die Beschreibung einiger Wohnungen in dem Hause: „Erster Stock. Zwei Räume für 2 Mark wöchentlich, die von einem Schneider bewohnt werden. Die Wohnung ist lebensgefährlich. Das Tüfelwerk der Decke stürzte kürzlich ein und das Wasser läuft durch, grosse Löcher sind im Fussboden. Die Kinder sind fortwährend leidend, das älteste Mädchen hat schlimme Augen . . . Dritter Stock: Zwei Räume für 8 Mark wöchentlich. Elende Zimmer. Die Leute werden vom Regen beinahe aus dem Bett gewaschen. Erdgeschoss: Ein dunkler und schmutziger Raum für 3,50 Mark mit grossen Löchern im Fussboden. Die anderen Räume sind in ähnlichem Zustande. Das Haus wird im Ganzen von 21 Leuten bewohnt, welche für sieben Räume eine wöchentliche Miethe von 29 Mark bezahlen“. Wer diese Schilderungen für übertrieben hält oder glaubt, dass ein solcher Zustand nur vereinzelt vorkomme, der lese das ruhig und sachlich geschriebene Buch Octavia Hill's²⁾, der edlen Frau, die in dieser Schrift noch oft wird erwähnt werden müssen, oder die zahllosen von anderen glaubwürdigen und erfahrenen Personen geschriebenen Artikel in

¹⁾ In London sind mit Ausnahme einiger weniger meist an öffentlichen Gebäuden und in neuerer Zeit angebrachter öffentlicher Brunnen keine Strassenbrunnen vorhanden.

²⁾ Homes of the London Poor. 2. A. 1883. London, Macmillan & Co. Näheres über die Wirksamkeit dieser Frau s. u. S. 109.

den Zeitschriften und Zeitungen des vergangenen Winters, oder er steige hinab in die „Slums“ und sehe mit eigenen Augen.

Und für diese elenden Räume werden Miethen bezahlt, die geradezu erschreckend sind. Grössere statistische Zahlen sind auch über diesen Punkt gegenwärtig nicht vorhanden. Miss Octavia Hill, welcher in dieser Hinsicht grosse Erfahrung zuzuschreiben ist, nennt als den üblichen wöchentlichen Mindestbetrag für einen kleinen Raum 2,50 M., ein grösserer Raum koste 3 bis 4 M.¹⁾ Die Commission der Pall Mall Gazette fand in dem untersuchten und sehr central gelegenen District als Mindestbetrag für einen Hinterraum im Erdgeschoss 2 M., 2,50 und 3 M. war selten, die Regel war 4, 5 und 6 M. und der Durchschnitt der wöchentlichen Miethe für die früher erwähnten 376 einzelnen Räume belief sich auf 4,80 M.! Für Wohnungen von zwei Räumen wurden 7,50, 8 und selbst 10 M. bezahlt. Dabei war es ganz gleichgültig, ob die Räume in dem oben geschilderten Zustande waren, die Miethe wurde darum nicht geringer, da die Hauswirte in central gelegenen Districten ein Monopol haben. Viele Räume glichen nur Schränken und andere waren durch eine sogenannte Wand in zwei verwandelt. In welchem Verhältniss diese Miethen zum Gesamteinkommen des Arbeiters stehen, wird klar, wenn man bedenkt, dass ein Arbeiter, der *regelmässig* 20 M. die Woche verdient, in London zu den besser gelohnten Arbeitern gerechnet wird. In verschiedenen Arbeiterklassen erreicht der Lohn diese Höhe jedoch nicht einmal in Zeiten, wenn die Arbeitsgelegenheit gut ist, und ihr durchschnittlicher Wochenlohn beträgt zuweilen nur die Summe von 8 M. In solchen Fällen kommt es vor, dass für eine elende Wohnung selbst die Hälfte des ganzen Lohnes gezahlt wird. Den Beweis dafür liefert G. R. Sims in The Daily News vom 14. November 1883, wo er eine ganze Reihe solcher Fälle mit allen Einzelheiten aufführt. Der Volksschulinspector Williams giebt ferner in einem zweiten Artikel in der Times vom 1. März die Miethen und die nominellen, d. h. die bei voller Beschäftigung erzielten Löhne der Bewohner zweier Häuser einer Strasse seines Bezirks an, welche nicht etwa als Ausnahmen anzusehen seien, und seine Zahlen ergeben das Resultat,

¹⁾ „The Nineteenth Century“. London, December 1883.

dass diese Miether, welche durchschnittlich einen nominellen Wochenlohn von 19,65 M. haben und 4,60 M. für eine einräumige Wohnung zahlen, 26,5 Procent, also mehr als ein Viertel ihres nominellen Lohnes für eine elende Wohnung verwenden müssen.

Übrigens glaube man nicht, dass das Wohnungselend allein in London zu solchem Grade gestiegen ist. In den grossen Provinzialstädten Englands ist es nicht besser, wenn auch selbstverständlich die Zahl der Betroffenen eine geringere ist. Entsetzliche Einzelheiten hat in jüngster Zeit eine im Auftrage des „Bristol Mercury“¹⁾ vorgenommene Nachforschung in Bristol enthüllt, und zahllose andere Schilderungen beweisen, dass dieselben Übelstände in Edinburg, Glasgow, Liverpool, Manchester u. s. w. herrschen.

Die Folgen solcher Wohnungszustände liegen klar zu Tage, man kann sie in der That gar nicht übertreiben und ebenso wenig in Zahlen ausdrücken. Die Sterblichkeitsziffern in ihrer erschreckenden Höhe geben kein klares Bild, weil man nicht weiss, welchen Antheil man dem Nothleiden in Folge von Hungerlöhnen zuzuschreiben hat und weil ein grosser Theil der Bewohner solcher elender Districte in Hospital, Werkhaus oder Gefängnis endet. Wer je des Abends selbst nur durch die besseren engen Gassen jener Quartiere gewandert ist, wird mit Schauder an die vom Geruch von verdorbenem Fett und anderen undefinirbaren Gerüchen verpestete Luft gedenken, die sich aus den engen Gassen, Höfen und Häusern nicht befreien kann. In dieser Luft muss der Arbeiter Abends und Nachts leben, nachdem er vielleicht schon den Tag über in Fabrikräumen gearbeitet hat, die trotz aller Fabrikgesetzgebung niemals mit gesunder Luft erfüllt sein können. In dieser Luft bringen zahllose Kinder lange Jahre ihres Lebens zu. Die Häuser bieten keinen Schutz gegen die Witterung und sind in ihrem schmutzigen, überfüllten Zustande Seuchenherde, wie sie kaum schlimmer gedacht werden können. Schlimmer noch als die Folgen für die Gesundheit sind die Folgen für die Sittlichkeit. Man verfolge im Geiste den Lebens-

¹⁾ Der Bericht erschien zuerst in diesem Blatte und sodann in Buchform unter dem Titel: *The Homes of the Bristol Poor*. Bristol, Lewis & Sons 1884.

lauf des best erzogenen jungen Mannes oder Mädchens, die vom Lande hereinkommen, angelockt durch die anscheinend höheren Arbeitslöhne der Grossstadt, die dann aber keine oder keine lohnende Arbeit finden und schliesslich genöthigt sind, in der „Familie“ eines Bewohners der Slums als Schlafgast sich einzumietten und mit Verbrechern und verkommenen Personen aller Art unter einem Dache, ja in einem Zimmer zu wohnen. Ihr Schicksal ist besiegelt. Was kann man aber von der Jugend erwarten, die in dieser Umgebung, in einem einzigen von Personen jeden Geschlechts und Alters bewohnten Raum aufwächst und von Eltern „erzogen“ wird, welche in eben diesen Quartieren aufgewachsen sind. Man mag Millionen auf Schulen und Kirche verwenden, ihre Anstrengungen sind vergebens, so lange Staat und Gesellschaft diese Wohnungszustände bestehen lassen.

Die bestehende englische Gesetzgebung.

Die englische Gesetzgebung der letzten dreissig Jahre ist überaus reich an Gesetzen, die entweder ausschliesslich oder theilweise der Verbesserung der Arbeiterwohnungen gewidmet sind. Eine Zusammenfassung der Gesetze ist nicht vorhanden, und es ist schwierig, einen klaren Überblick über die ganze Materie zu gewinnen. In Folge dessen ist ein grosser Theil derer, die über den Gegenstand in Zeitschriften und Zeitungen geschrieben haben, gänzlich im Unklaren über die Mittel zur Beseitigung der herrschenden Übelstände, welche die gegenwärtig bestehende Gesetzgebung sowohl Behörden wie Privaten gewährt. Zahllose Vorschläge wurden gemacht, die schon längst als Gesetze bestanden. Selbst die Behörden, insbesondere die Selbstverwaltungskörper scheinen vielfach über ihre Befugnisse und Pflichten nicht unterrichtet gewesen zu sein, ein Umstand, der der Wirksamkeit der Gesetze nicht eben förderlich sein konnte.

Im folgenden soll eine gedrängte Uebersicht der für England und Wales bestehenden gesetzlichen Bestimmungen gegeben werden, welche entweder ausschliesslich für die Wohnungen der arbeitenden Klassen gegeben sind, oder, wenn auch allgemeiner gefasst, in erster Linie diese Wohnungen im Auge haben.

I. Die gesetzlichen Bestimmungen, deren Zweck *die Beseitigung von „Nuisances“*¹⁾, d. h. einer Reihe in Wohnungen entstehender oder bestehender Übelstände, welche der Gesundheit nachtheilig sind, ist. Die einschlägigen Gesetze sind: The Nuisances Removal und Diseases Prevention Act 1855, 18 und 19 Vict. c. 121, die Novelle zu dieser Acte vom Jahre 1860, 23 u. 24 Vict. c. 77, The Sanitary Act 1866, 29 u. 30 Vict. c. 90, The Sani-

¹⁾ Dieses Wort ist hier schwer durch ein deutsches zu ersetzen. Übelstand ist nicht ganz correct, für manche Stellen ist die Übersetzung durch „Unfug“ passender.

tary Laws Amendment Act 1874, 37 u. 38 Vict. c. 89, The Metropolis Local Management Act 1862, 25 u. 26 Vict. c. 102 und s. 67 der Public Health Act 1848, 11 u. 12 Vict. c. 62 für die Metropolis (London); The Public Health Act 1875, 38 u. 39 Vict. c. 54 für England und Wales mit Ausnahme der Metropolis.

Der Begriff gesundheitsschädlicher Übelstand (nuisance) umfasst:

„1) Jedes Grundstück oder Haus, das sich in einem Zustand befindet, der gesundheitsschädlich ist.

2) Jede Grube, Graben, Gosse, Wasserlauf, Abtritt, Senkgrube, Abzugsröhre oder Aschengrube, die so verschmutzt oder in einem solchen Zustande, dass sie gesundheitsschädlich ist.

3) Jedes Thier, welches so gehalten wird, dass es gesundheitsschädlich ist.

4) Jede Anhäufung oder Niederlage, welche gesundheitsschädlich ist.

5) Jedes Haus oder jeden Theil eines Hauses, der so mit Menschen überfüllt ist, dass es gefährlich oder der Gesundheit der Bewohner, mögen sie Mitglieder derselben Familie sein oder nicht, schädlich ist.

6) Jede Fabrik, Werkstätte oder Arbeitsraum¹⁾, die nicht in reinlichem Zustande oder genügend ventilirt oder während der Arbeitszeit so überfüllt sind, dass sie der Gesundheit der Arbeitenden gefährlich oder schädlich sind“ (Sanitary Act 1866, s. 19; Nuisances Removal Act 1855 s. 8; Public Health Act 1875, s. 91).

„Jede Localbehörde²⁾ ist verpflichtet von Zeit zu Zeit ihren District zu inspiciiren³⁾, um sich zu versichern, was für Übelstände,

¹⁾ Hiervon sind ausgenommen die dem Fabrik- und Werkstättengesetz 1878, 41 Vict. c. 16 unterworfenen Fabriken und Werkstätten. (s. 101 dieses Gesetzes).

²⁾ Die Lokalbehörde im Sinne dieser Gesetze ist das „Lokale Gesundheitsamt“, wo die Public Health Acte in Kraft ist, wo das nicht der Fall ist der Stadtrath. Die hauptsächlichste Ausnahme bildet die City Londons (die Altstadt), für welche die „Commissioners of Sewers“, die Kanalisationsbehörde, dieses Amt übernehmen. 23 u. 24 Vict. C. 77. s. 2 (1860).

³⁾ Das Betreten der Häuser zu diesem Zweck ist der Behörde und ihren Beamten erlaubt. N. R. A. 1855, ss. 11, 36; San. A. 1866, ss. 20, 31; P. H. A. 1875, ss. 102, 103.

deren Beseitigung dieses Gesetz verlangt und ermöglicht, bestehen und solche mit Hülfe der Bestimmungen dieses Gesetzes zu beseitigen“. (Publ. H. A. 1875 s. 92; San. A. 1866 s. 20).

Auf Anzeige eines derartigen Übelstandes hin seitens einer von demselben betroffenen Person, zweier Hausbesitzer des Districts, eines ihrer Beamten, eines Armen- oder Polizei-Beamten des Districts soll die Lokalbehörde, wenn sie die Klage begründet findet, dem Urheber oder Dulder des Übelstandes die Beseitigung desselben innerhalb einer gegebenen Zeit befehlen. Kann die schuldige Person nicht ermittelt werden, so ist der Eigentümer oder Bewohner des Grundstücks, auf welchem der Übelstand besteht, heranzuziehen.

Der Eigentümer ist unter allen Umständen heranzuziehen, wenn bauliche Mängel das Übel veranlassen oder wenn das Grundstück unbewohnt ist. Die Behörde hat aber selbst einzuschreiten, falls erwiesen ist, dass der Übelstand ohne Verschulden des Eigentümers oder des Bewohners entstanden ist oder fortbesteht. (Publ. H. A. 1875 ss. 93, 94; N. R. A. 1855, s. 10, Sanit. A. 1866, s. 21).

Beseitigt die Person, welcher ein bezüglicher Befehl zugegangen ist, den Übelstand nicht innerhalb der gegebenen Frist oder beseitigt sie ihn nur oberflächlich, so „dass er nach der Meinung der Behörde wahrscheinlich wieder eintreten wird“, so soll die Behörde die Sache vor ein Gericht mit summarischer Rechtsprechung bringen. Ist das Gericht von der Berechtigung der Anklage überzeugt, so kann es der betreffenden Person befehlen für genügende Abtritte, Abflüsse oder Ventilation zu sorgen, das Haus oder Grundstück, dessen Zustand gesundheitsschädlich ist, ganz oder theilweise sicher und bewohnbar zu machen, zu pflastern, zu reinigen, zu weissen, zu desinficiren, die Senk- und Aschengruben zu leeren, u. s. w., kurzum alles zu thun was nach Ansicht des Gerichtshofes zur dauernden Beseitigung des Übelstandes geschehen muss. Zugleich kann der Gerichtshof die schuldige Person zu einer Strafe bis zu 100 Mark und zur Tragung der Gerichtskosten verurtheilen. Ist aber der Übelstand derartig, dass er nach Ansicht des Gerichtshofes das Haus unbewohnbar macht, so kann der Richter das Bewohnen desselben verbieten und soll es nicht eher wieder gestatten, als bis dasselbe nach seinem Urtheil wieder in bewohn-

baren Zustand gebracht ist. (N. Rem. A. 1855, ss. 12, 13; Publ. H. A. 1875, ss. 95, 96, 97.)

Kommt Jemand dem Befehl des Gerichtshofes nur oberflächlich oder überhaupt nicht nach, so ist auf eine Geldstrafe bis zu 10 Mark für jeden Tag, während dessen der Übelstand fortbesteht, zu erkennen und auf eine gleiche Strafe bis zu 20 Mark, falls der Betreffende erweislich wissentlich und absichtlich gegen ein Verbot des Gerichtshofes gehandelt hat. Ausserdem aber ist die Lokalbehörde berechtigt, die nöthigen Verbesserungen oder Veränderungen auf Kosten der ungehorsamen Person vornehmen zu lassen. (N. Rem. Act 1855, s. 14; P. H. A. 1875 s. 98.)

Appell ist sowohl gegen die Entscheidung der Lokalbehörde, wie gegen die des Gerichtshofes mit summarischem Verfahren gestattet. (N. R. A. 1855, ss. 15, 16, 40; P. H. A. 1875, ss. 99, 268, 269).

Die Initiative ist aber nicht nur in die Hände der Lokalbehörde gelegt, sondern jedes im betreffenden District, in dem ein gesundheitsschädlicher Übelstand vorhanden ist, wohnende Individuum, einerlei ob es betroffen ist oder nicht, kann direct Klage vor Gericht erheben, und diese zieht dieselben Folgen nach sich, als wenn sie von der Lokalbehörde eingereicht wäre. Der Gerichtshof kann event. ebenfalls die Beseitigung der Übelstände auf Kosten des Schuldigen veranlassen und tritt überhaupt in dem Falle in alle Rechte und Pflichten der Lokalbehörde ein. (N. R. A. 1860, s. 13; Sanit. L. Amendm. A. 1874 s. 53; P. H. A. 1875 s. 105).

Falls (auf Klage irgend eines Individuums hin z. B.) das Local Government Board (d. i. das den Lokalbehörden vorgesetzte Ministerium) sich überzeugt, dass eine Lokalbehörde ihre Pflicht in Ansehung der in diesen Gesetzen behandelten gesundheitsschädlichen Übelstände nicht gethan hat, so kann es seinerseits mit denselben Befugnissen wie die säumige Lokalbehörde vorgehen und derselben alle etwa entstehenden Kosten zur Last legen. Nur ist der von ihr mit dem Verfahren zu betrauende Polizeibeamte beschränkter hinsichtlich des Eintritts in Häuser. (San. A. 1866, s. 16; San. L. A. A. 1874 s. 19; P. H. A. 1875 s. 106.)

Besonders strenge Zusatzbestimmungen sind gegen die *Überfüllung* von Häusern gerichtet:

„Wenn in einem Hause zweimal innerhalb einer Zeit von

3 Monaten gegen die Bestimmungen der Gesetze bezüglich der Überfüllung von Häusern gefehlt ist (mögen die des Vergehens überführten Personen dieselben sein oder nicht), da kann ein Gerichtshof mit summarischer Rechtsprechung auf Antrag der Lokalbehörde des Districts, in welchem das Haus liegt, die Schliessung des Hauses verfügen und zwar auf so lange Zeit, als es dem Gerichtshof nothwendig erscheint“. (San. A. 1866, s. 36; P. H. A. 1875, s. 109.) Und „Wenn der Medicinalbeamte oder zwei praktische Ärzte der Lokalbehörde bescheinigen, dass in einem Hause in Folge von Überfüllung die Gesundheit seiner Bewohner gefährdet ist, und die Bewohner desselben aus mehr als einer Familie bestehen¹⁾, so soll die Lokalbehörde sich wegen Beseitigung der Überfüllung an das Gericht wenden, dieses soll darauf anordnen, was ihm gut scheint, und die Person, welche besagte Überfüllung zugelassen hat, soll einer Geldstrafe bis zu 40 Mark verfallen“. (N. R. A. 1855 s. 29.)

Auch bezüglich der Kellerwohnungen sind die gesetzlichen Bestimmungen sehr streng: „Es ist verboten irgendwelche Art von Kellern oder unterirdischen Räumen als separate Wohnung zu vermieten, zu benutzen oder die Bewohnung zuzulassen, wenn diese Keller nach Erlass dieses Gesetzes gebaut oder wiedergebaut sind oder wenn dieselben schon vor Erlass dieses Gesetzes nur unerlaubter Weise²⁾ vermietet oder benutzt waren. (P. H. A. 1848 s. 67; San. A. 1866, s. 42³⁾; P. H. A. 1875, s. 71). „Als bewohnt im Sinne dieses Gesetzes soll jeder Keller angesehen werden, in dem irgend jemand die Nacht zubringt“. (P. H. A. 1848 s. 67; P. H. A. 1875, s. 71.)

An die schon vor Erlass des Verbotes der separaten Kellerwohnungen bestehenden derartigen Wohnungen werden weitgehende unerlässliche Anforderungen gestellt, z. B.: Der Keller muss 7 Fuss hoch sein und wenigstens 3 Fuss dieser Höhe müssen sich über der Erde befinden. An der äusseren Wand des Kellers in seiner ganzen Ausdehnung muss ein freier Raum von mindestens 2 $\frac{1}{2}$ Fuss

¹⁾ Vgl. Abschnitt V dieses Kapitels.

²⁾ d. h. mit Übertretung in älteren Gesetzen sich findender Bestimmungen bezüglich von Kellerwohnungen.

³⁾ Dieser Paragraph dehnt die s. 67 der P. H. A. 1848 auf ganz England und Irland aus.

Breite gelassen, der Keller muss drainirt, heizbar, mit grossen Fenstern versehen sein u. s. w. (P. H. A. 1848, s. 67; P. H. A. 1875, s. 72.)

Wer einen Keller vermietet oder bewohnt entgegen den Bestimmungen dieser Gesetze verfällt einer Strafe bis zu 20 Mark für jeden Tag, während dessen der Keller weiter bewohnt wird, nachdem die Lokalbehörde es verboten hat (P. H. A. 1848 s. 67; P. H. A. 1875, s. 73), und „wo innerhalb drei Monaten zwei Übertretungen der Bestimmungen der Gesetze betreffend die Benutzung der Keller als Wohnungen constatirt sind (mögen die schuldigen Personen dieselben sein oder nicht), da kann ein Gerichtshof mit summarischer Rechtsprechung die Schliessung der derartig bewohnten Keller für so lange Zeit, als ihm nöthig scheint, anordnen oder er kann die Lokalbehörde autorisiren, den Keller unter *dauerndem* Verschluss zu halten“. (S. A. 1866, s. 36, P. H. A. 1875, s. 75.)

Zur Durchführung dieser Vorschriften bestimmt ferner die Metropolis Local Management Act (Amendment) 1862, 25 u. 26 Vict. c. 102 s. 62, dass jeder Districtsbauinspector Londons alljährlich im Juni und December und, wenn es verlangt wird, auch zu anderen Zeiten, die Keller, welche als Wohnungen benutzt werden, auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen hin zu prüfen und über das Resultat an die Lokalbehörde und das Metropolitan Board of Works zu berichten hat.

Alle in den genannten Gesetzen gegebenen Bestimmungen sind auch gültig für Schiffe oder Fahrzeuge, die sich im Geltungsbereich derselben befinden (San. A. 1866 s. s. 30, 32; P. H. A. 1875, s. 109.)

II. *The Artizan's and Labourer's Dwellings Act*, das Arbeiterwohnungsgesetz, 1868, 31 und 32 Vict. c. 130, (meist nach seinem Urheber als „*Torrens's Act*“ bezeichnet) und die Novellen 1879, 42 u. 43 Vict. c. 64 und 1882, 45 u. 46 Vict. c. 54).

Diese Gesetze sind gültig für alle Städte Englands, Schottlands und Irlands, welche eine Bevölkerung von mindestens 10 000 Einwohnern haben. Die Hauptbestimmungen sind folgende:

„Findet der Gesundheitsbeamte eines Ortes, auf welchen dieses Gesetz anzuwenden ist, dass ein Haus oder Grundstück sich in einem so gesundheitsgefährlichen Zustande befindet, dass es für

menschliche Bewohnung ungeeignet ist, so soll er darüber an die Lokalbehörde berichten“, (s. 5). Und um dem Publicum Gelegenheit zum Eingreifen zu geben, bestimmt s. 12, dass wenn vier oder mehr Hausbesitzer dem Beamten schriftlich mittheilen, dass sich in oder nahe ihrer Strasse ein derartiges Haus oder Grundstück befindet, so soll er sofort inspiciren und einen Bericht über das Resultat einreichen. „Erhält er aber keine solche Anzeige, so soll das eine Versäumnis in der Inspection und der Berichterstattung nicht entschuldigen“.

„Im Falle die Lokalbehörde es ablehnt oder während dreier Kalendermonate nach Empfang des Berichts unterlässt irgendwelche Schritte zur Ausführung der Bestimmungen dieses Gesetzes zu thun, können die 4 Hausbesitzer, welche vorstellig geworden waren, eine Eingabe an den Minister machen und daraufhin kann dieser der Lokalbehörde befehlen, die Bestimmungen dieses Gesetzes unweigerlich auszuführen“ (s. 13).

Jeder von dem Gesundheitsbeamten eingereichte Bericht soll von der Lokalbehörde einem Baubeamten zugewiesen werden, der nach gehöriger Überlegung zu berichten hat „über die Ursache des gemeldeten Übelstandes. die Mittel zur Beseitigung desselben und, im Falle der Übelstand durch mangelhafte Beschaffenheit eines Hauses hervorgerufen ist, ob er durch bauliche Veränderungen oder Verbesserungen beseitigt werden kann, oder ob es nöthig ist das Haus oder einen bestimmten Theil desselben einzureissen“ (s. 6).

Die Berichte des Gesundheits- und des Baubeamten sind dem Eigentümer des Hauses vorzulegen und die Lokalbehörde hat seine Ausstellungen entgegenzunehmen. Werden diese Ausstellungen nicht als begründet angesehen, so hat die Behörde, wenn sie es für nöthig erachtet, einen genauen Plan und Kostenanschlag durch ihren Baubeamten herstellen zu lassen, dem Eigentümer zuzustellen und event. auf begründete Einwände hin abzuändern. Gegen die Berichte sowohl, wie gegen die Pläne ist Appellation binnen gewisser Frist zulässig (ss. 7—11). Sind die vorgeschriebenen Arbeiten nur Reparaturen, so hat der Eigentümer binnen 2 Monaten die Arbeit zu beginnen und sie gemäss den Angaben des Plans sorgfältig und zur Zufriedenheit des Baubeamten auszuführen. Erfüllt er diese Aufgabe nicht, so „soll die Lokalbehörde, je nachdem der specielle Fall es wünschenswerth erscheinen lässt, entweder das

Haus schliessen oder es niederreißen oder aber selbst die nach dem Plan erforderlichen Arbeiten ausführen“ (s. 18). Schlägt sie den letzten Weg ein, so hat sie sich wegen der Kosten an das Gericht zu wenden, und dieses soll die Eintragung derselben incl. der Gerichtskosten als erste vierprocentige Hypothek auf das betreffende Haus bewirken (s. 19).

„Erfordert der Plan den gänzlichen Abbruch des Hauses und nicht nur eine Reparatur, so soll der Eigentümer drei Monate nach Zustellung des Befehls mit dem Abreißen beginnen. Unterlässt er dieses, dann soll die Lokalbehörde den Abbruch ausführen, die Baumaterialien verkaufen und nach Abzug der Abbruchskosten den etwa bleibenden Rest des Erlöses an den Eigentümer auszahlen“ (s. 21). Eine Entschädigung des Eigentümers für den Eingriff in sein Eigentumsrecht ist in keinem Falle vorgesehen.

Selbstverständlich ist es dem Eigentümer gestattet, wenn eine Reparatur erfordert ist, statt dessen das ganze Haus abzurechen, aber er darf kein gesundheitsgefährliches Gebäude auf der Stelle errichten, sondern hat den Anforderungen der Behörde zu entsprechen, widrigenfalls diese das Gebäude auf seine Kosten umbauen oder niederreißen lassen kann (s. 23).

Wer den Gesundheitsbeamten oder andere im Auftrage der Lokalbehörde handelnde Beamte, Arbeiter u. s. w. in der Ausübung der ihnen gemäss dieses Gesetzes übertragenen Gewalt in irgend einer Hinsicht absichtlich stört, verfällt einer Strafe von höchstens 400 Mark, event. für jeden Tag, während dessen er die Störung fortsetzt. (ss. 35, 36.)

Dieses Gesetz wurde zunächst im Jahre 1879 abgeändert und erweitert durch 42 u. 43 Vict. c. 64, ein „Gesetz betreff. Ausdehnung der Gewalt, welche das Arbeiterwohnungsgesetz 1868 gewährt, durch Bestimmungen für Entschädigung und Wiederaufbau“. Folgende sind die Hauptbestimmungen der Novelle:

„Der Eigentümer eines Hauses, welcher von der Lokalbehörde gemäss dem Gesetze von 1868 einen Befehl erhalten hat irgend welche bauliche Veränderungen vorzunehmen oder das Haus abzurechen, kann innerhalb dreier Monate nach Empfang des Befehles von der Lokalbehörde verlangen, dass sie das Haus kaufe“ (s. 5). Falls die Parteien über den Kaufpreis nicht einig werden können, soll derselbe durch Schiedsspruch festgestellt werden. In

letzterem Falle soll die Entschädigungssumme durch einen regierungsseitig ernannten und absetzbaren Schiedsrichter nach folgenden Grundsätzen festgesetzt werden: „Die Schätzung des Haus- und Grundstückswertes soll auf den billigen Marktwert basirt werden, wie er zur Zeit der Vornahme der Schätzung solchen Hauses und Grundstücks und der verschiedenen mit ihm verknüpften Interessen anzunehmen war, wenn gebührende Rücksicht auf den Charakter und den derzeitigen Zustand des Besitztums, die wahrscheinliche Dauer der Gebäude in ihrem gegenwärtigen Zustande, ihren baulichen Zustand und alle Umstände, die solchen Wert beeinflussen, genommen und *keine* Vergünstigung wegen *Zwangsverkaufs* gewährt ist; und

„der Schiedsrichter soll die Wertzunahme, welche nach seiner Meinung andere Häuser desselben Eigentümers durch die Veränderung oder den Abbruch des Hauses seitens der Behörde erfahren werden, berücksichtigen und einen entsprechenden Abzug machen“ „Die Schätzung des Schiedsrichters ist endgültig und bindend für beide Parteien“. (ss. 6, 7.)

Die von der Lokalbehörde in dieser Weise erworbenen Grundstücke und Häuser mögen in beliebiger Weise verwandt werden, wie andere für sanitäre Zwecke erworbene, aber nicht zur Verwendung gekommene Grundstücke (ss. 10, 11). Eine Ausnahme bildet jedoch die Metropolis, London. Hier haben die Lokalbehörden der verschiedenen Districte die erworbenen Grundstücke gemäss den Zwecken dieses Gesetzes zu verwenden, und diese sind:

„1) Durch den Bau neuer Häuser oder die Ausbesserung oder Vervollkommnung bestehender Häuser den arbeitenden Klassen geeignete Wohnungen innerhalb des Bezirks der Lokalbehörde zu beschaffen,

2) die Öffnung ganz oder theilweise geschlossener, von den arbeitenden Klassen bewohnter Gassen und Winkel und die Erweiterung derselben durch Abbruch von Häusern oder Offenlassen von Plätzen zu bewirken und zwar in solchem Maasse, dass diese Gassen und Winkel ohne Gefahr für die Gesundheit bewohnbar werden“.

Der Verkauf, die Verpachtung auf lange Zeit ¹⁾ oder die Ver-

¹⁾ „Lease“, meist auf 99 Jahre, die in London verbreitetste Besitzform.

miethung der Grundstücke und Häuser hat daher nur unter der Verpflichtung stattzufinden, dass der Erwerber oder Miether dieselben zu obigen Zwecken verwendet (s. 14). Alle neuen Gebäude sind gemäss den im Contract vereinbarten Bedingungen und unter Oberaufsicht und zur Befriedigung des Baubeamten herzustellen, und die Arbeiten sind spätestens drei Monate nach Antritt des Besitzes zu beginnen und binnen einem Jahre zu vollenden. Säumigkeit oder Nachlässigkeit in der Bauausführung oder Erfüllung anderer Contractbedingungen ziehen Eingreifen der Behörde, event. sogar Verwirkung des Eigentums nach sich. (ss. 15, 17.)

Für die in ihrem Besitz verbleibenden Wohnungen darf die Lokalbehörde Hausordnungen vorschreiben, deren Übertretung seitens der Miether mit einer summarisch einzutreibenden Geldstrafe bis zu 2 £ geahndet werden kann (s. 20). Um die Ausführung des Gesetzes zu sichern ist folgende Bestimmung gegeben:

Im Fall irgend eine Lokalbehörde der Metropolis (excl. der von der Macht des Metropolitan Board of Works eximirten City) es versäumt innerhalb dreier Monate einer Aufforderung des Metropolitan Board of Works, dieses Gesetz auf irgend ein näher bezeichnetes Haus anzuwenden, nachzukommen, so soll letzteres Amt die Gewalt haben an Stelle der Lokalbehörde zu handeln und alle etwaigen Kosten derselben aufzulegen, welche durch die lokalen Steuern zu decken sind. (s. 12.)

Endlich ist noch s. 9 als ein Zusatz zu s. 20 des Gesetzes von 1868 erwähnenswert, welche anordnet, dass, wenn die Behörde ein Haus, dessen Abbruch dem Eigentümer befohlen war, aber nicht binnen 3 Monaten ausgeführt ist, selbst niederzureissen genöthigt ist und der Verkauf der Materialien die Kosten des Abbruchs nicht deckt, sie die Mehrkosten von dem Eigentümer gerichtlich verlangen kann.

Eine zweite Novelle wurde im Jahre 1882 erlassen, 45 u. 46 Vict. c. 54. Die wesentlichste Neuerung ist folgende: „Wenn der Gesundheitsbeamte im Geltungsbereich des Arbeiterwohnungsgesetzes 1868 findet, dass ein Gebäude, *obwohl es an sich nicht für menschliche Bewohnung ungeeignet ist*, so gelegen ist, dass es in Folge der Nähe oder Berührung anderer Gebäude eine der folgenden Wirkungen erzeugt, nämlich

- 1) den freien Luftzutritt verhindert oder auf sonstige Weise

bewirkt, dass die anderen Gebäude in einen für menschliche Bewohnung ungeeigneten Zustand gerathen, oder

2) verhindert, dass geeignete Massregeln zur Beseitigung der Übelstände, über welche in Hinsicht jener anderen Gebäude geklagt wird, getroffen werden können,

so soll er der Lokalbehörde einen schriftlichen Bericht über die eigentümliche Lage des ersterwähnten (in diesem Gesetz als „im Wege befindlich“, obstructive, bezeichneten) Gebäudes einreichen, in welchem er erklärt, dass es seiner Ansicht nach wohl angebracht ist, das im Wege befindliche Gebäude abzureissen“.

Die Lokalbehörde ist sodann berechtigt das betreffende Haus abzureissen und das Grundstück zwangsweise zu erwerben, falls der Eigentümer nicht appellirt oder vorzieht, das Grundstück nach Abbruch des Gebäudes in Besitz zu behalten. Die Entschädigung für das Gebäude und der Kaufpreis für das Grundstück werden, falls die Parteien sich nicht einigen können, durch Schiedsspruch nach Maassgabe der Gesetze von 1868 und 1879 festgestellt. „Wo die Lokalbehörde das Grundstück kauft, hat sie das im Wege befindliche Gebäude abzureissen und das Grundstück als offenen Platz zu erhalten“. (s. 8).

S. 9 streicht die Worte „und alle Umstände, welche solchen Wert beeinflussen“ der s. 7 der Novelle 1879 und ändert dadurch die bei der Feststellung der Entschädigung zu befolgenden Principien ¹⁾.

Endlich wird das Eingreifen der öffentlichen Meinung erleichtert durch die Bestimmung, dass, wenn der Gesundheitsbeamte den Abbruch eines für menschliche Bewohnung ungeeigneten oder im Wege befindlichen Gebäudes empfohlen hat, die Lokalbehörde aber nicht einschreitet, die Armenpfleger des Bezirks oder jeder beliebige benachbarte Hausbesitzer darüber Klage beim Metropolitan Board of Work erheben können, worauf dieses im Falle der Berechtigung der Klage nach s. 12 der Novelle 1879 an Stelle der Lokalbehörde die Bestimmungen des Gesetzes durchzuführen hat. (s. 11.)

III. Eine dritte Gruppe von Gesetzen bildet „*The Artizans and Labourers Dwellings Improvement Act* (das Arbeiterwohnungsverbesserungsgesetz) 1875“, 38 und 39 Vict. c. 36, gewöhnlich nach seinem Urheber als „Cross's Act“ citirt,

¹⁾ Über Grund und Bedeutung dieser Änderung s. u. S. 83.

mit den beiden Novellen 1879, 42 u. 43 Vict. c. 63 und 1882 45 u. 46 Vict. c. 54. Diese Gruppe ist der zweiten nahe verwandt, der wesentliche Unterschied ist, dass, während die letztere die Beseitigung *einzelner* ungesunder Häuser bezweckte, diese die Aufgabe hat in grossen Städten ganze Flächen, die von einer Reihe von ungesunden Gassen und Winkeln bedeckt sind, zu säubern. Wesen und Zweck dieser Gesetze werden am besten verstanden werden, wenn ich die das Gesetz einleitenden Worte vorausschicke.

„In Anbetracht, dass manche Theile vieler Städte so gebaut und die Häuser so dicht bevölkert sind, dass sie die moralische und physische Wohlfahrt der Bewohner im höchsten Grade gefährden,

In Anbetracht, dass in solchen Stadttheilen eine grosse Anzahl von Häusern, Winkeln und Gassen sich befinden, welche wegen Mangels an Licht, Luft, Ventilation, ordentlichen Bedürfnisanstalten oder aus anderen Gründen nicht geeignet sind für menschliche Bewohnung, und dass Fieber und Seuchen hier fortwährend erzeugt werden, welche nicht nur in den Gassen und Winkeln selbst, sondern auch in den andern Stadttheilen Verlust der Gesundheit und Tod zur Folge haben,

In Anbetracht des oft eintretenden Falles, dass in Folge der vorerwähnten Übelstände und weil solche Häuser, Gassen und Winkel häufig im Besitz verschiedener Eigentümer sind, es nicht in der Macht eines einzelnen Hauseigentümers liegt solche Änderungen zu machen, welche im Interesse des öffentlichen Wohles nothwendig sind,

In Anbetracht, dass das öffentliche Wohl den Abbruch vieler solcher Häuser, Gassen und Winkel und den Wiederaufbau der Stadttheile erfordert, und

In Anbetracht, dass es wünschenswert ist bei Gelegenheit des Wiederaufbaues solcher Stadttheile Wohnungen für die Mitglieder der arbeitenden Klasse, welche in Folge der Veränderung ihre Wohnungen verlieren, zu beschaffen — so soll Nachfolgendes Gesetz sein“.

Das Gesetz ist gültig für alle Städte Englands und Irlands, welche 25000 Einwohner und mehr haben. Als „Lokalbehörde“ im Sinne dieses Gesetzes fungiren in der Metropolis excl. City das Metropolitan Board of Works (also nicht wie in der vorigen

Gruppe die Behörden der verschiedenen Districte), in der City die Commissioners of Sewers, die Kanalisationscommission, und in den anderen Städten die „städtische Sanitätsbehörde“, d. i. in der Regel der Stadtrath (s. 2).

Die Initiative ist in erster Linie in die Hände der von den verschiedenen Districten oder Städten anzustellenden Medicinalbeamten gelegt. Sie haben, wenn sie einen ungesunden Stadttheil der geschilderten Art finden, der Lokalbehörde eine amtliche Eingabe zu machen. Auch hier ist wiederum das Publicum zur Mitwirkung herausgefordert: Wenn zwei Friedensrichter oder 12 Steuerzahler des Bezirks den Medicinalbeamten auf die Gesundheitsgefährlichkeit einer in seinem Bezirk gelegenen Gegend aufmerksam machen, „so soll es seine Pflicht sein, sofort die Gegend zu inspiciren und eine amtliche Eingabe zu machen, welche den tatsächlichen Zustand schildert und angibt, ob nach seiner Meinung die Gegend im Sinne des Gesetzes eine ungesunde Gegend ist oder nicht“. Versäumt es der Medicinalbeamte zu inspiciren oder die amtliche Eingabe zu machen oder erklärt er in seiner Eingabe die Gegend nicht für ungesund im Sinne des Gesetzes, so können die Steuerzahler an das Ministerium appelliren, welches eine Inspection der betreffenden Gegend zu veranlassen und event. die Lokalbehörde anzuweisen hat, die Säuberung der Gegend in Angriff zu nehmen (ss. 4, 15).

Hat die Lokalbehörde eine officiële Eingabe erhalten, welche die Ausführung eines „Verbesserungsplanes“ befürwortet und erachtet sie die Ausführung eines solchen nicht für nöthig, so hat sie, sobald als möglich, eine Abschrift der Eingabe an die „bestätigende Behörde“ (s. unten S. 26) einzureichen und die Gründe für ihre Handlungsweise darzulegen. Die letztere Behörde hat sodann zu entscheiden, was geschehen soll (s. 8).

„Wo die Lokalbehörde eine amtliche Eingabe des Inhalts empfängt, dass irgend welche Häuser, Gassen oder Winkel einer gewissen unter ihrer Gewalt stehenden Gegend für menschliche Bewohnung ungeeignet sind oder dass Seuchen, welche einen allgemein niedrigen Gesundheitszustand anzeigen, unter der Bevölkerung einer gewissen unter ihrer Gewalt befindlichen Gegend von Zeit zu Zeit grassirt haben, und dass die Entstehung dieser Seuchen mit Recht der Abgeschlossenheit, Enge, schlechten Anordnung oder

schlechtem Zustande der Strassen, Häuser oder Häusergruppen jener Gegend, oder dem Mangel an Licht, Luft, Ventilation oder geeigneten Bedürfnisanstalten oder anderen sanitären Mängeln, oder einem oder mehreren von solchen Gründen zugeschrieben werden kann, und dass die mit diesen Häusern, Gassen und Winkeln verknüpften Übelstände und die sanitären Mängel der Gegend in keiner anderen Weise wirksam beseitigt werden können als durch Ausführung eines „Verbesserungs-Plans“ für neue Anordnung und Neubau der Strassen und Häuser innerhalb der Gegend, oder einiger Strassen und Häuser, da hat die Lokalbehörde die Eingabe in Überlegung zu ziehen, und wenn sie von der Richtigkeit der in derselben enthaltenen Thatsachen und der Hinlänglichkeit ihrer Mittel überzeugt ist, einen Beschluss zu fassen, dass die Gegend für eine ungesunde Gegend zu erklären ist und bezüglich ihrer ein Verbesserungsplan aufgestellt werden soll. Nach diesem Beschluss soll sie sofort dazu schreiten, einen Plan zur Verbesserung der Gegend aufzustellen.

Kein Mitglied der Lokalbehörde, welches ein Vermögensinteresse an irgend einem Grundstück der Gegend hat, soll je eine Stimme bei Fassung des Beschlusses oder in irgend einer Frage, welche auf den Kauf oder Übernahme des Grundstücks, an welchem es interessirt ist, Bezug hat, haben“ (s. 3).

Der dem Ministerium einzureichende Verbesserungsplan muss mit Plänen, Kostenanschlägen und genauen Einzelheiten versehen sein. Der Plan ist nicht an die amtliche Eingabe gebunden, sondern kann, wenn es die sanitären Wirkungen fördert, das Unternehmen weiter ausdehnen oder auch einschränken. Falls der Eigentümer der Fläche (person entitled to the first estate of freehold) sich mit der Behörde einigt, kann ihm die Ausführung des Planes unter Controle der Behörde anvertraut werden. Hauptfordernis ist, dass der Plan „die Beschaffung von passenden Wohnungen für mindestens so viele Personen der arbeitenden Klassen, als durch die Ausführung des Planes ihre Wohnung verlieren“ vorsieht, und diese Wohnungen „sollen, wenn nicht besondere Gründe für das Gegentheil vorliegen, innerhalb der Grenzen der zu säubernden Gegend oder in ihrer Nachbarschaft gelegen sein. Der Plan soll ausserdem für ordentliche sanitäre Einrichtungen sorgen“ (s. 5).

Diese Bestimmung des Gesetzes wurde durch die Novellen erheblich modificirt. S. 4 des „Arbeiterwohnungsverbesserungsgesetzes 1879“, 42 u. 43 Vict. c. 63 setzt fest: „Wo in einem Gesuch um Bestätigung oder Abänderung eines Verbesserungsplanes zur Zufriedenheit der bestätigenden Behörde bewiesen wird, dass Angehörige der arbeitenden Klassen, welche durch die Ausführung des Plans ihre Wohnungen verlieren, in irgend einem anderen Stadttheil als der Gegend, welche von dem Plan eingeschlossen ist, und ihrer Nachbarschaft in gleich geeigneter Weise untergebracht werden können, und wo ferner ebenfalls zur Zufriedenheit der bestätigenden Behörde nachgewiesen wird, dass die erforderlichen Wohnungen schon hergestellt sind oder in allernächster Zeit hergestellt werden, da soll die bestätigende Behörde die Befugnis haben, den Vorschlägen gemäss den Verbesserungsplan oder eine Modification desselben zu bestätigen, und die die Beschaffung von Wohnungen für die arbeitenden Klassen betreffenden Erfordernisse des Hauptgesetzes (1875) sollen in diesem Falle bis zu der Ausdehnung als erfüllt angesehen werden, in welcher in Übereinstimmung mit diesem Paragraphen für Wohnungen gesorgt ist.

Die Lokalbehörde kann zum Zweck der Beschaffung von Wohnungen für die durch einen Verbesserungsplan ihrer Wohnungen beraubten Arbeiter Land verwenden, welches ihr gegenwärtig gehört und zweckentsprechend ist, oder sie kann irgend welche geeignete andere Grundstücke (jedoch diese nicht mit Zwangsgewalt) ankaufen“.

Eine weitere Modification dieser Verpflichtung wurde schliesslich durch s. 3 der Novelle 1882, 45 u. 46 Vict. c. 54 gegeben, welche den Gegenstand in verschiedener Weise für London mit seinen besonderen, durch die grosse Ausdehnung hervorgerufenen Verhältnissen und für die Provincialstädte ordnet. Darnach soll in letzteren die Lokalbehörde nur dann verpflichtet sein in ihrem Plan auf der zu säubernden Fläche selbst oder überhaupt irgendwo für Wohnungen für die nach dem Plan ihre Wohnungen verlierenden Arbeiter zu sorgen, wenn es die bestätigende Behörde verlangt.

Für London dagegen wird die durch die Novelle 1879 der bestätigenden Behörde gegebene Befugniss in soweit beschränkt, dass in dem Verbesserungsplan zum mindesten für die Hälfte der ihre Wohnungen verlierenden Arbeiter stets Wohnung auf der zu

säubernden Fläche oder in ihrer nächsten Nachbarschaft beschafft werden muss. Und die Befreiung soll der Lokalbehörde nur in dem Fall und der Ausdehnung gewährt werden, wenn und soweit der mit der Untersuchung der Angelegenheit vom Ministerium betraute Beamte dieselbe wegen der besonderen Umstände des einzelnen Falles befürwortet (s. 3).

Hat die Lokalbehörde einen Verbesserungsplan angefertigt, ihn in im Gesetz näher bezeichneter Weise öffentlich und besonders den Hauseigentümern der als ungesund erklärten Gegend bekannt gemacht, so ist derselbe der Regierung zur Bestätigung einzureichen, und zwar seitens der Londoner Lokalbehörden dem Home Secretary und seitens der übrigen Lokalbehörden dem Local Government Board. Die „bestätigende Behörde“ hat die Befugnis Änderungen des Planes vorzuschreiben und giebt die Bestätigung des ursprünglichen oder veränderten Planes durch eine „Vorläufige Verordnung“, welche so bald als thunlich dem Parlament zur Bestätigung vorzulegen ist (s. 6).

Hat auch das letztere seine Zustimmung gegeben, dann hat die Behörde so schnell als möglich vorzugehen. Die zwangsweise angekauften Grundstücke sind entweder wieder zu verkaufen oder auf lange Zeit zu verpachten (lease) und zwar unter der Bedingung, dass die Käufer oder Pächter (lessie) die Bestimmungen des Verbesserungsplanes zur Zufriedenheit der Behörde auszuführen und auch später nichts daran zu ändern haben ohne Genehmigung der Lokalbehörde. Bei Verletzung des Vertrages fällt das Eigentum an diese zurück. Unter keinen Umständen soll die Lokalbehörde ohne ausdrückliche Genehmigung der „bestätigenden Behörde“ selbst den Wiederaufbau von Häusern oder die Ausführung irgend eines Theiles des Planes unternehmen, ausgenommen das Abreißen von Häusern, die Herstellung der Strassen und der Kanalisierung. Hat sie aber mit Genehmigung selbst Häuser erbaut, so soll sie, falls die bestätigende Behörde nicht anders entscheidet, dieselben innerhalb von 10 Jahren verkaufen (s. 9).

Hat die Lokalbehörde binnen 5 Jahren nicht über die erworbenen Grundstücke verfügt, so hat die „bestätigende Behörde“ den Verbesserungsplan in der vorgeschriebenen Weise durchzuführen (s. 10).

Bezüglich der Abschätzung des zwangsweise erworbenen Eigen-

tums schrieb das Gesetz von 1875 folgendes vor: „Die Schätzung des Haus- und Grundstückwerts soll auf den billigen Marktwert basirt werden, wie er zur Zeit der Vornahme der Abschätzung solchen Hauses und Grundstückes und der verschiedenen mit ihm verknüpften Interessen anzunehmen war, wenn gebührende Rücksicht auf den Charakter und den derzeitigen Zustand des Besitztums, die wahrscheinliche Dauer der Gebäude in ihrem gegenwärtigen Zustande, ihren baulichen Zustand und alle Umstände, die solchen Wert beeinflussen, genommen und so weit es sich um eine Fläche oder einen Theil einer solchen, bezüglich deren eine amtliche Eingabe (des Medicinalbeamten) gemacht war, handelt ¹⁾, keine Extravergünstigung wegen Zwangsverkauf gewährt ist“ (s. 19).

Zu den hier für die Schätzung angegebenen Normen fügt s. 3 der Novelle 1879 noch hinzu: Wenn der Abschätzer beweisen kann, dass ein in einem Verbesserungsplan eingeschlossenes Haus zur Zeit der amtlichen Eingabe oder in der Zwischenzeit bis zur Bestätigung des Planes wegen Ueberfüllung oder aus einem anderen Grunde in einem Zustande war, der als ein „gesundheitsgefährlicher Übelstand“ (nuisance) im Sinne der oben unter I. erwähnten Gesetze zu betrachten ist, „so soll er bestimmen was der Wert des betreffenden Hauses oder Grundstückes gewesen sein würde, angenommen, der Übelstand sei beseitigt gewesen, und wie hoch die Kosten für Beseitigung desselben gewesen sein würden; und der für das Haus oder Grundstück zu zahlende Entschädigungsbetrag soll der geschätzte Wert sein, welchen dasselbe nach Beseitigung des Übelstandes gehabt haben würde, *abzüglich der Kosten, welche die Beseitigung verursacht haben würde*“. Und s. 4 der Novelle 1882 bestimmt ferner, dass bei der Abschätzung keine Entschädigung für Verbesserungen, welche auf einem Grundstück nach Bekanntmachung des „Verbesserungsplanes“, vorgenommen seien, gewährt werden soll, falls diese Verbesserungen nicht nothwendige Reparaturen waren, und dass ebenso keine die Entschädigungssumme vergrößernde besondere Schätzung stattfinden soll für alle „Interessen“ an dem Grundstück, die nach

¹⁾ Auch andere an die ungesunde Gegend grenzende Grundstücke können zwangsweise erworben werden, falls es die Ausführung der Verbesserung erleichtert oder befördert.

diesem Zeitpunkt erworben sind. Derselbe Paragraph streicht weiter die Worte der s. 19 des Gesetzes von 1875: „und alle Umstände, welche diesen Wert beeinflussen“. Endlich beschränkt s. 6 der Novelle 1882 den Wirkungskreis der Crossacte auf Flächen, welche mehr als 15 Häuser enthalten. Erhält das Metropolitan Board of Works eine amtliche Eingabe, welche sich auf nicht mehr als 15 Häuser erstreckt, so hat sie den die Eingabe machenden Beamten anzuweisen, dieselbe an die Districtbehörde zu richten, welche alsdann mit derselben nach Massgabe der Torrensacte s. o. S. 6 zu verfahren verpflichtet ist.

Alle Kosten, welche den Localbehörden entstehen, haben sie, sofern sie den Erlös aus dem Wiederverkauf der Grundstücke überschreiten, durch lokale Steuern, resp. Anleihen, deren Sicherheit auf diesen Steuern ruht, zu decken. Auf Befürwortung der „bestätigenden Behörde“ können die Lokalbehörden Darlehen von der „Darlehenscommission für öffentliche Arbeiten“ (Public Works Loan Commissioners) erhalten (ss. 21, 22 des Gesetzes von 1875).

IV. Die Gesetze, welche die Aufrechterhaltung der Ordnung, Reinlichkeit u. s. w. in „*Gemeinen Logirhäusern*“, (common lodging houses) bezwecken.

In diese Kategorie gehören The Common Lodging House Acts 1851, 14 u. 15 Vict. c. 28 und 1853, 16 u. 17 Vict. c. 41, The Public Health Act 1848, 11 u. 12 Vict. c. 63 und The Sanitary Laws Amendment Act 1874, 37 u. 38 Vict. c. 89, welche diesen Gegenstand für London regeln, und The Public Health Act 1875, 38 u. 39 Vict. c. 54, welche für den Rest von England und Wales massgebend ist. Selbstverständlich gelten für die Logirhäuser alle für gewöhnliche Häuser gegebenen Vorschriften, und die besonders für sie gegebenen haben nur den Zweck, die ersteren leichter ausführbar zu machen oder zu verschärfen.

Zunächst entsteht die leider vom Gesetz unbeantwortet gelassene Frage: Was ist ein „*Gemeines Logirhaus*“? Den einzigen Anhalt für die Beantwortung der Frage bietet ein Circular des General Board of Health vom 17. Oct. 1853¹⁾, welches die Gutachten zweier hochgestellter Juristen zur Kenntniss der Lokalbehörden bringt. Das erste derselben lautet: „Gemäss der Ein-

¹⁾ Glen, The Public Health Act 1875. London 1878.

leitung und der allgemeinen Bestimmungen scheint sich das Gesetz (C. L. A. 1851) auf die Classe von Logirhäusern zu beziehen, in welchen Personen der ärmeren Klassen für kurze Perioden aufgenommen werden, und es ihnen, obwohl sie einander fremd sind, erlaubt ist einen gemeinsamen Raum zu bewohnen. Ich bin der Ansicht, dass der Begriff Hotels, Gasthäuser oder Wohnungen, welche an Mitglieder der höheren und mittleren Klassen vermietet werden, ausschliesst“. Das zweite Gutachten hatte hieran aussetzen, dass die Bemerkung „obwohl sie einander fremd sind“ überflüssig sei, da es sich nur darum handele, dass die Bewohner nicht Mitglieder ein und derselben Familie seien, und ferner sei die Beschränkung „für kurze Perioden“ nicht correct, da man doch keinesfalls Logirhäuser, deren Räume für eine Woche oder länger vermietet würden, von der Einwirkung des Gesetzes ausschliessen wolle.

Der durch die beiden angeführten Correcturen erweiterte Begriff des ersten Gutachtens wird als der richtige anzusehen sein. Hinzuzufügen ist, dass der Ausdruck „Gemeines Logirhaus“ für die Zwecke dieses Gesetzes in jedem Falle, in dem nur ein Theil des Hauses als „Gemeines Logirhaus“ benutzt wird, den so benutzten Theil einschliesst. (C. L. A. 1851, s. 2; P. H. A. 1875, s. 89.)

Folgende sind die wichtigsten Bestimmungen, welche für Häuser dieser Klasse gegeben sind:

„Jede Lokalbehörde¹⁾ soll ein Register führen, in welches Namen und Wohnung der Besitzer aller im District der Behörde belegenen Gemeinen Logirhäuser, die Lage jedes solchen Hauses und die gemäss dieses Gesetzes von der Behörde festgestellte Maximalziffer der in dem Hause aufzunehmenden Personen, verzeichnet sind“. (C. L. A. 1851, s. 7; P. H. A. 1875, s. 76.)

Bevor ein Haus oder Hausbesitzer in dieses Register aufgenommen werden kann, ist die Qualification des Hauses sowohl wie des Besitzers zu prüfen. In beiderlei Hinsicht hat die Behörde sehr weitgehende Gewalt. „Ein Haus soll nicht in die Liste der Gemeinen Logirhäuser aufgenommen werden, bevor es nicht durch einen Beamten der Lokalbehörde inspiciert und als für den

¹⁾ Die S. 12, Anm. 2 bezeichnete Behörde.

Zweck geeignet befunden ist;“ und die Lokalbehörde *kann* Jemandem die Aufnahme in das Register als Besitzer eines Gemeinen Logirhauses verweigern, „falls er der Behörde nicht ein Zeugnis über seinen Charakter in einer von der Lokalbehörde beliebten Form beibringen kann“, welches von drei Hauseigentümern des Districts, welche eine gewisse Steuersumme zahlen, unterzeichnet ist. (C. L. A. 1853, ss. 3, 4; P. H. A. 1875, s. 78.)

Erst nach der ordnungsmässigen Aufnahme in das Register darf eine Person ein ebenfalls ordnungsgemäss registriertes Gemeines Logirhaus halten, und Miethsleute („lodgers“, in dem von dem Begriffe common lodging house abzuleitenden Sinn) aufnehmen. (C. L. A. 1851, s. 8; C. L. A. 1853, s. 3; P. H. A. 1875, s. 77.)

Auf Verlangen der Lokalbehörde sind diese Häuser mit der deutlich lesbaren Inschrift „Registriertes Gemeines Logirhaus“ zu versehen, bei Vermeidung einer Geldstrafe bis zu 100 M. und einer Zusatzstrafe bis zu 10 M. für jeden Tag, an welchem nach Verhängung der ersteren Strafe die Anforderung der Behörde nicht erfüllt wird. (S. L. A. A. 1874, s. 49; P. H. A. 1875, s. 79.)

Die Bestimmungen zur Aufrechterhaltung der Ordnung, Reinlichkeit, Sittlichkeit u. s. w. in den Logirhäusern sind theilweise direct im Gesetz gegeben, theilweise von der Lokalbehörde in Gestalt von Hausordnungen (byelaws) zu erlassen. Die ersteren sind folgende:

Der Logirhaushälter hat für genügende Versorgung seiner Miethsleute mit Wasser zu sorgen. Findet die Behörde die Wasserversorgung mangelhaft und ist dieselbe ihrer Ansicht nach ohne zu unbilligen Kostenaufwand herzustellen, so kann sie die Herstellung verlangen und, im Fall der Besitzer dem Verlangen nicht nachkommt, das Haus von dem Register streichen (C. L. A. 1853, s. 6; P. H. A. 1875, s. 81.) Ferner „soll der Besitzer eines Gemeinen Logirhauses in der ersten Woche der Monate April und October jeden Jahres die Wände und Decken des Hauses zur Befriedigung der Lokalbehörde weissen, bei Vermeidung einer Geldstrafe bis zu 40 Mark“ (C. L. A. 1851, s. 13; P. H. A. 1875, s. 82). Weiter hat derselbe, „wenn in seinem Hause Bettler und Vagabunden Aufnahme finden“, auf Verlangen der Lokalbehörde von Zeit zu Zeit einen Bericht nach vorzuschreibendem Schema

einzureichen über sämtliche Personen, welche während des vorhergehenden Tages oder der vorhergehenden Nacht in seinem Hause Unterkunft gefunden haben (C. L. A. 1853, s. 8; P. H. A. 1875, s. 83). Jede Erkrankung an Fieber oder irgend einer ansteckenden Krankheit ist sofort dem Medicinalbeamten der Lokalbehörde zu melden (C. L. A. 1851, s. 12; P. H. A. 1875, s. 85). Alle Beamten der Lokalbehörde sind zu jeder Zeit in Logirhäuser und alle Theile derselben einzulassen¹⁾, bei Vermeidung einer Geldstrafe bis zu 100 Mark (C. L. A. 1851, s. 12; P. H. A. 1875, s. 85). Mit einer gleichen Geldstrafe wird jeder Logirhaushälter bestraft, der in einem nicht registrirten Hause Miethsleute aufnimmt, die erforderlichen Berichte bezüglich seiner Miethsleute nicht macht und den Ausbruch von Krankheiten nicht anzeigt. Dazu tritt noch eine Strafe bis zu 40 Mark für jeden Tag, welchen er in seinem Ungehorsam oder seiner Nachlässigkeit verharret. (C. L. A. 1851, s. 14; C. L. A. 1853, s. 11; P. H. A. 1848, s. 66; P. H. A. 1875, s. 85.) Bei wiederholtem Verstoss tritt event. Concessionsentziehung ein: „Wenn ein Logirhaushälter eines dritten Verstosses gegen irgend eine Bestimmung dieses Gesetzes bezüglich der Gemeinen Logirhäuser überführt ist, so kann der Gerichtshof, vor dem diese dritte Übertretung verhandelt wurde, wenn er es für gut hält, dahin erkennen, dass der Angeklagte innerhalb einer Zeit von 5 Jahren oder nach dem Gutdünken des Gerichtshofes einer kürzeren Periode nach seiner Verurtheilung kein Gemeines Logirhaus halten darf, ohne vorhergehende schriftliche Erlaubnis der Lokalbehörde, welche diese unter solchen Bedingungen versagen oder gewähren kann, als sie für geeignet hält. (C. L. A. 1853, s. 12; P. H. A. 1875, s. 88.)

Zu diesen Bestimmungen treten noch die von der Lokalbehörde zu erlassenden und von dem Local Government Board, resp. dem Staatssekretär zu bestätigenden Hausordnungen für Logirhäuser. „Jede Lokalbehörde soll von Zeit zu Zeit Hausordnungen geben, welche

1) die Anzahl Miethsleute, welche in einem Gemeinen Logirhaus aufgenommen werden darf, festsetzen und von Zeit zu Zeit verändern und welche die Trennung der Geschlechter anordnen.

¹⁾ Die Logirhäuser unterliegen nicht nur der Inspection der Sanitäts-, sondern auch der *Polizei*beamten.

2) die Reinlichkeit und Ventilation in solchen Häusern fördern,

3) im Falle ansteckende Krankheiten ausbrechen, die Meldung sichern und die zu ergreifenden Vorsichtsmassregeln vorschreiben,

4) überhaupt alle Bestimmungen geben, welche Ordnung in solchen Häusern herbeizuführen geeignet sind. (P. H. A. 1848, s. 66, C. L. A. 1851, s. 9; P. H. A. 1875, s. 80.)

Zur besseren Durchführung der Hausordnung ist die Lokalbehörde berechtigt, Strafen für die Übertretung derselben festzusetzen. Doch sollen dieselben nicht höher sein als 100 M. für eine einmalige Verletzung und als 40 M. für den Tag bei fortgesetzter Übertretung. (P. H. A. 1848, s. 115, P. H. A. 1875, s. 183.)

V. Die gesetzlichen Bestimmungen bezüglich der „*Tenement Houses*“, der *Miethhäuser*¹⁾, „Häuser, welche von Mitgliedern von mehr als *einer* Familie bewohnt werden“. Die auf diese Häuser bezüglichen Bestimmungen finden sich für London in The Sanitary Act 1866, 29 u. 30 Vict. c. 90, ss. 35, 36 und The Sanitary Laws Amendment Act 1874, 37 u. 38 Vict. c. 89, ss. 47, 56, für den Rest von England und Wales in The Public Health Act 1875, 38 u. 39 Vict. c. 54, s. 90.

Darnach kann die Lokalbehörde (s. oben S. 12) auch für diese Art Häuser Hausordnungen vorschreiben, falls der Staats-

¹⁾ In England ist es, mit dem Continent verglichen, selten, dass ein Haus von mehreren Familien bewohnt wird. Der Fall ist äusserst selten in den höheren und mittleren Klassen, deren Familien gewöhnlich ein Haus allein bewohnen und event. einzelne Räume an allein stehende Personen, ausnahmsweise nur an Familien vermiethen. Selbst ein grosser Theil der besser gestellten Arbeiterfamilien bewohnt separate Häuser. Auf Deutschland angewandt würde die Gesetzgebung bezüglich der „*Tenement houses*“ in den grösseren Städten wenigstens nahezu jedes Haus treffen. Auch in England trifft sie bei der weiten Fassung des Begriffes noch eine grosse Menge Häuser der mittleren und höheren Klassen, für welche sie überflüssig ist, ohne dadurch jedoch irgend welche Belästigungen zu verursachen, da die Bestimmungen nur da angewandt werden, wo das öffentliche Wohl ihre Anwendung fordert. Vor einer unnöthigen Belästigung schützt schon die erhebliche Mühewaltung, welche die Anwendung des Gesetzes für die Behörden mit sich bringt.

sekretär (für London), resp. das Local Government Board (für den Rest von England) in der London Gazette erklärt, dass die vorerwähnten Gesetzesparagraphen im District der betreffenden Lokalbehörde in Geltung sein sollen. Nach dem Gesetz von 1866 war die vorgesetzte Behörde zu diesem Schritt nur auf Ansuchen der Lokalbehörde befugt. Die beiden späteren Gesetze dagegen machten die Entscheidung darüber nur von der vorgesetzten Behörde selbst abhängig. Von diesem Recht hat der Staatssekretär bezüglich Londons Gebrauch gemacht, indem er durch Anzeige in der London Gazette vom 28. December 1883 die den Erlass von Hausordnungen gestattenden Paragraphen für die 19 Districte Londons, welche nicht schon selbst um die Befugnis eingekommen waren, in Kraft setzte.

Die Hausordnungen, welche, wie die Hausordnungen für Logirhäuser, von der vorgesetzten Behörde zu bestätigen sind und in gleicher Ausdehnung wie jene Strafen für die Übertretung ihrer Bestimmungen auferlegen können, können sich auf folgende Gegenstände erstrecken:

1) Sie können die Anzahl Personen, welche ein Haus oder einen Theil eines Hauses, „das in Wohnungen vermietet oder von Mitgliedern von mehr als einer Familie bewohnt wird“, festsetzen und von Zeit zu Zeit verändern und können Bestimmungen geben über die Trennung der Geschlechter in einem so vermieteten oder bewohnten Hause.

2) Sie können die Registrirung so vermieteter oder bewohnter Häuser verfügen.

3) Sie können eine Inspection¹⁾ solcher Häuser anordnen.

4) Sie können Bestimmungen enthalten, welche die Canalisirung und die Herrichtung von Abtritten in solchen Häusern erzwingen und die Reinlichkeit und Ventilation befördern.

5) Sie können die Reinigung und das Weissen zu bestimmten Zeiten und die Pflasterung der Höfe und Gänge verfügen.

6) Sie können, im Fall irgend ansteckende Krankheiten ausbrechen, die Anzeige regeln und die in diesem Fall zu treffenden Vorsichtsmassregeln anordnen.

¹⁾ d. h. nur eine Inspection durch die Gesundheits- und Baubeamten, aber nicht durch gewöhnliche Polizeibeamte, wie im Falle der „Gemeinen Logirhäuser“.

Die Anwendung dieser Hausordnungen auf die im vorigen Abschnitt behandelten Logirhäuser ist ausgeschlossen.

Um den Lokalbehörden ihre Aufgabe zu erleichtern und die Ausführung des Gesetzes in seinem wahren Sinn zu erreichen, hat das Local-Government Board eine Musterhausordnung für Miethhäuser erlassen. Folgende sind ihre wichtigeren Bestimmungen. Um bessere Häuser dieser Klasse vor unnöthiger Belästigung zu sichern, enthält die Musterhausordnung eine Klausel, welche ihre Giltigkeit auf Häuser beschränkt, deren steuerbarer Wert eine gewisse Summe nicht erreicht und in welchen der Miethzins jedes Bewohners weniger als eine gewisse Summe beträgt. Der Wirt eines solchen Hauses oder der „Hauptmiether“ darf nur so viele Personen für die Nacht aufnehmen, dass die Schlafräume jeder erwachsenen Person 300 Cubikfuss Luftraum ¹⁾, und jedem Kinde unter 10 Jahren 150 Cubikfuss gewähren. Wird ein Raum nicht ausschliesslich als Schlafraum benutzt, so soll er jedoch 400 resp. 200 Cubikfuss Luftraum gewähren. Der Hauswirt hat die Lokalbehörde genau über die Anzahl der Zimmer, der vermieteten Zimmer, ihren Gebrauch, Zahl und Geschlecht der in jedem Raum schlafenden Personen zu informiren, und die Behörde und alle ihre Beamten haben zum Zweck der Controle und Inspection freien Zutritt zum Hause. Ferner sind genaue Vorschriften gegeben über das Reinigen und in Ordnung Halten der Höfe, Abtritte, Aschengruben, Cisternen, Treppen, Vorplätze etc. Jeder Miether ist vom Hauswirt anzuhalten seine Wohnung täglich zu fegen, einmal wöchentlich zu scheuern, die Wände etc. von Zeit zu Zeit gründlich zu reinigen und, falls das Wetter es erlaubt, alle Fenster aller Zimmer täglich zwei Stunden offen zu halten. Wirt und Miether sind verpflichtet den Ausbruch ansteckender Krankheiten sofort zu melden und die Fortschaffung erkrankter Personen in ein Hospital zu bewirken. Der Hauswirt hat ferner für genügenden Wasservorrath, für alle im Interesse der Gesundheit nothwendigen Einrichtungen zu sorgen und alle Theile des Hauses monatlich einmal gründlich reinigen zu lassen. Der Bruch der Hausordnung ist mit geeigneten Strafen bedroht.

VI. Die Gesetze, welche den Zweck haben, „*die Errichtung*

¹⁾ = 91,41 Cubikmeter.

von Wohnungen für die arbeitenden Klassen zu ermuthigen und zu erleichtern“.

Diese sind „The Labouring Classes Lodging Houses Act 1851“, 14 u. 15 Vict. c. 34 und „The Labouring Classes Dwelling Houses Act 1866“, 29 Vict. c. 28. Hierher gehören ferner die die Erbauung von Arbeiterwohnungen betreffenden Bestimmungen der unter II und III behandelten „Arbeiterwohnungs“- und „Arbeiterwohnungsverbesserungsgesetze“, auf welche hier nur verwiesen sein mag.

Das Gesetz betr. Logirhäuser der arbeitenden Classen 1851 gestattet den Lokalbehörden (Stadträthen etc.) einer Stadt oder eines Fleckens von mindestens 10000 Einwohnern, falls sie das Gesetz für ihren Bezirk annehmen (s. 2), die Errichtung solcher Logirhäuser. Die definitive Annahme des Gesetzes ist jedoch in die Hände der Steuerzahler, auf deren Kosten die Projecte auszuführen sind, gelegt, und eine Anzahl von Steuerzahlern, welche ein Zehntel des gesammten Steuerwertes des der Lokalbehörde untergebenen Gebietes repräsentiren, kann die Annahme verhindern (s. 10 u. 11).

Ist das Gesetz angenommen, so ist die Lokalbehörde berechtigt, Grundstücke zu kaufen oder zu miethen, Logirhäuser zu errichten, bestehende Logirhäuser anzukaufen, Häuser zu diesem Zweck umzubauen etc. und die Wohnungen mit den nöthigen Möbeln und allem Bedarf auszustatten (ss. 36, 38). Die Kosten sind durch Steuern oder Anleihen zu decken, die etwaigen Einnahmeüberschüsse zur Erleichterung der Armensteuer zu verwenden (ss. 26, 27, 31). Findet die Lokalbehörde, dass ein Logirhaus, welches sieben Jahre oder länger unter ihrer Verwaltung gestanden hat „unnöthig oder die Fortführung desselben zu kostspielig ist“, so kann sie dasselbe nach erfolgter Genehmigung seitens der Regierung verkaufen (s. 48). Die Lokalbehörde kann für die ihr gehörigen Logirhäuser Hausordnungen erlassen bezüglich der Verwaltung, Verwendung und Ordnung der Häuser, der für die Zimmer zu bezahlenden Miethen und der Strafen für Übertretung der Hausordnung. Die Hausordnungen unterliegen jedoch der Bestätigung eines Staatssekretärs. Die Behörde ist *verpflichtet*, eine Hausordnung, die die Durchführung folgender Bestimmungen sichert, zu erlassen:

„Dass die Logirhäuser stets unter Verwaltung und Aufsicht der Beamten und Bediensteten der Lokalbehörde oder anderer von ihr für diesen Zweck ernannter und angestellter Personen stehen sollen, dass

während der Nacht eine gebührende Trennung der Männer und acht- und mehrjährigen Knaben von Weibern und Mädchen bewirkt wird,

dass Beschädigungen, Störungen, Belästigungen, unanständige und beleidigende Reden oder Handlungen verhindert werden,

dass die Pflichten der Beamten, Bediensteten und andern von der Lokalbehörde angestellten Personen genau festgestellt werden“. Die dem Local Board of Health unterstellten Lokalbehörden müssen ausserdem noch Hausordnungen erlassen, „welche die Ausführung der Vorschriften des Local Board of Health sichern“ (s. 46 und Anhang).

Um die Beschaffung der nöthigen Geldmittel zu erleichtern, bestimmt s. 32, dass die „Darlehnscommission für öffentliche Arbeiten“ den Lokalbehörden gegen auf die lokalen Steuern gegründete Sicherheit von Zeit zu Zeit Darlehen gewähren könne.

Diese letztere Befugnis der „Darlehnscommission für öffentliche Arbeiten“ wurde durch das Gesetz betreffend Wohnhäuser der arbeitenden Klassen 1866, 29 Vict. c. 28, welches den Zweck hat „die Herstellung von Wohnungen ¹⁾ für die arbeitenden Klassen in stark bevölkerten Orten zu erleichtern und zu ermuthigen“ sehr erheblich ausgedehnt. Zufolge dieses Gesetzes kann die erwähnte Commission Darlehen, falls dieselben „zum Zwecke der Unterstützung beim Ankauf von Grundstücken und Gebäuden, oder bei der Errichtung, Veränderung und Einrichtung von Gebäuden, welche als Wohnungen für die arbeitenden Klassen benutzt werden sollen, und bei der Herstellung aller Anlagen, deren Verbindung mit solchen Wohnungen als passend anzusehen ist“ verlangt werden, nicht nur Behörden, sondern auch Gesellschaften, mögen dieselben Eisenbahn-, Handels- und andere gewerbliche Gesellschaften sein, oder mögen sie sich speciell dem Bau von Arbeiterwohnungen widmen, und einzelnen Privatleuten gewähren. Selbstverständlich

¹⁾ Nicht nur von Logirhäusern wie im Gesetz von 1851.

müssen die Schuldner genügende hypothekarische Sicherheit bieten (ss. 4, 8).

Ausser den in den sechs Abtheilungen dieses Capitels behandelten Gesetzen ist noch eine Kategorie von gesetzlichen Vorschriften von grossem Einfluss auf den Zustand der Arbeiterwohnungen, nämlich die der baupolizeilichen Vorschriften. Diese sollen und können hier aber keine Darstellung und Besprechung finden, weil es sich in ihnen meist um technisches Detail handelt.

Was ist der Grund, dass trotz der bestehenden Gesetzgebung der Zustand der Wohnungen der arbeitenden Klassen in London nach wie vor elend ist, und wie ist dem Übel abzuhelpen?

Wie in der Einleitung zu dieser Schrift ausgeführt wurde, ist der Zustand der Wohnungen der arbeitenden Klassen in London trotz der bisherigen Anstrengungen sie zu verbessern noch ein sehr trauriger, und es entsteht daher die Aufgabe, die Gründe für das Mislingen der Reformversuche zu erkennen, sie zu beseitigen und wenn möglich oder nothwendig neue Massregeln vorzuschlagen.

Unter den zahllosen Vorschlägen, die in den Zeitungen und Zeitschriften Londons gemacht worden sind, befindet sich eine Kategorie, welche Grund und Abhülfe des Übels je auf einem einzigen bestimmten Gebiete sucht. Charakteristisch für diese Vorschläge ist, dass sie meist von Leuten, welche einen Parteistandpunkt in besonders scharfer Weise vertreten, ausgehen. Da ist der Temperenzler, der immer und immer wieder auf die Trunksucht hinweist, die eine Familie zu Grunde gerichtet und in die elende Wohnung getrieben habe, der alles von dem Verhalten des Staates und der Gesellschaft gegen dieses Übel erwartet. Er vergisst nur, dass oft die elende Wohnung Mann und Weib in das Wirtshaus treibt, dessen Lichterglanz die einzigen Strahlen aussendet, welche überhaupt in die enge, schmutzige Gasse dringen. Andere schieben alle Schuld auf die Landgesetze, welche einigen wenigen Reichen gestatten die kleinen Besitzungen zu zerstören, ihre Güter unendlich auszudehnen, das Land zu monopolisiren und die Landbevölkerung in die grossen Städte zu jagen, meist allerdings ohne wirksame Gegenmittel, oder um nur so radikale

Mittel wie das zur Zeit in England populäre staatliche Landmonopol vorzuschlagen. Andere weisen auf die Unsittlichkeit und Rohheit der unteren Klassen hin und predigen als Panacee Religion und Bildung. Leider wird aber Religiosität und Sittlichkeit häufig nur einseitig, d. h. den unteren Klassen gepredigt, während beide den anderen Klassen, insbesondere den Eigentümern der von jenen bewohnten Wohnungen, zum Mindesten ebenso Noth thuen; und der einseitige Bildungsapostel vergisst, dass es kaum eine grössere und gefährlichere Grausamkeit gibt, als ein Kind auf eine gewisse Bildungsstufe zu erheben und es nachher in dem Schmutz und dem Laster zu belassen, die die unausbleiblichen Folgen elender Wohnungen sind. Andere sehen den einzigen Grund des Elends in Übervölkerung, in zu grossem Kinderreichtum, verlangen staatliche Unterstützung der Auswanderung, oder sehen als Malthusianer das Gift der schmutzigen, ungesunden Wohnungen als das „natürliche“ Repressivmittel an. Wieder andere weisen darauf hin, wie die Concentrirung vieler Industrien, namentlich derjenigen, welche für den grossen Markt und nicht für individuelle Bedürfnisse arbeiten, in den grossen Städten vom volkswirtschaftlichen Standpunct aus ganz irrationell ist, wie nur die durch die stetig zuströmende Arbeiterbevölkerung gedrückten Löhne es dem Fabrikanten möglich machen die hohen Preise für Grund und Boden zu zahlen, und sie ersinnen künstliche Pläne, wie sie die Industrie in einen gesunden Boden zurückverpflanzen können. Andere endlich sehen auch diese Frage nur als eine Lohnfrage an. Die Löhne seien zu niedrig und die Beschäftigung zu unregelmässig, sodass die Miethen nicht regelmässig bezahlt werden könnten, und der Arbeiter genöthigt sei, in immer schlechteren Wohnungen seine Zuflucht zu suchen. Nur eine Lösung „der socialen Frage“ überhaupt könne das Übel beseitigen.

Alle diese Anschauungen, die hier beispielsweise angeführt sind, sind relativ berechtigt, die eine mehr, die andere minder und da sie sich alle rühmen, das Übel an der Wurzel anzufassen, folgt daraus, dass das Übel mehrere, viele Wurzeln hat, und dass man daher gut thun wird, es von so vielen Seiten anzugreifen als möglich ist. Dieses Angriffsmittel ist allein als Panacee anzusehen. Es ist daher freudig zu begrüssen, wenn die Vertreter aller dieser Anschauungen dieselben geltend machen und in ihrer

Weise den kranken Gesellschaftskörper zu curieren suchen. Nur *eine* Anschauung, welche durch die Anpreisung solcher Vorschläge, wie der oben angeführten, leicht geweckt und gefördert wird, ist als ein gefährlicher Irrtum zu verdammen, nämlich dass die Wohnungsnoth nur ein secundäres Übel sei, dass sie nur durch andere Übelstände hervorgerufen und folglich nur indirect, d. h. durch die Beseitigung der zu Grunde liegenden Mängel beseitigt werden könne, dass alles geschehen sei, wenn man nur den unseeligen Zufluss von Landbewohnern gestopft, die Trunksucht, Rohheit u. s. w. bekämpft habe. Einmal ist aber die Wohnungsnoth (im weitesten Sinne des Wortes genommen) durchaus nicht nur eine Folge anderer zu beseitigender Misstände, sondern zum grossen, und je grösser die Stadt, in der sie auftritt, desto grösseren Theile eine Folge öffentlicher Verbesserungen, die der Gesammtheit zu Gute kommen sollen, wie der Anlage neuer Strassen, öffentlicher Gebäude, Eisenbahnen, Docks, Promenaden, Plätze. Ihnen fallen zahllose Wohnungen der arbeitenden Klassen zum Opfer, und häufig sorgt die private Speculation nicht für entsprechende Neubauten. Die Leute, welche ihre Wohnungen verloren haben, fallen in die bestehenden, oft schon überfüllten Quartiere, und die Folgen sind natürlich lokale Übervölkerung, Schmutz, Krankheit, Laster und hohe Miethen. Da aber kein Gemeinwesen der Welt diese Verbesserungen und die mit ihnen nothwendig verknüpften Verschlechterungen vermeiden kann, so ergibt sich als Folgerung, dass Staat und Gesellschaft die Pflicht haben einzuschreiten und das Übel, die Wohnungsnoth, zu bekämpfen. Andererseits wird der Nothstand allerdings auch zum grossen Theil durch jene oben erwähnten Übelstände herbeigeführt. Wollten Staat und Gesellschaft aber warten, bis man sich über die wahren Grundübel und die richtigen Mittel zur Beseitigung dieser geeinigt, bis diese Mittel endlich auf die Wohnungsfrage zurückgewirkt hätten, bis z. B. durch weise Landgesetze der Zufluss vom Lande gestopft, bis Religion und Bildung Rohheit, Trunkenheit u. s. w. beseitigt hätten, so wären bis dahin vielleicht drei Viertel von London in jenen Zustand verfallen, den man mit dem Worte „slum“ bezeichnet oder aber die Flamme der Revolution würde sie der Mühe enttoben haben, jene engen Gassen und Winkel einzureissen, — allerdings wohl kaum ohne auch das stolze Westend anzusenken.

Man mag diese Wohnungsfrage von jedem beliebigen Standpunct ansehen, stets wird man ein Einschreiten des Staates als nothwendig anerkennen müssen. Stellt man sich auf den selbstsüchtigen materialistischen Standpunct, so muss man mit einem Vertreter der englischen radikalen Partei sagen: „Die Armen mit Wohnungen zu versehen kann man einmal als eine von den besseren Klassen gezahlte Versicherungssumme gegen Epidemien¹⁾ und sodann als eine von den Reichen gezahlte Versicherungssumme gegen Revolution ansehen“²⁾. Nimmt man dagegen den höheren Standpunct ein, erkennt man die christliche Staatsidee an, dass der Staat, der Repräsentant der durch moralische und materielle Bande verknüpften Gesellschaft, in erster Linie die Pflicht hat, die Schwachen zu stützen, so findet man

¹⁾ In Glasgow wurde gegen Ende der sechziger und Anfang der siebenziger Jahre eine Fläche von 66 Acres = 26,7 Hectaren, welche von Wohnungen schlimmster Art bedeckt war und von mehr als 120 000 Menschen bewohnt wurde, gänzlich gesäubert und neuaufgebaut, zu gleicher Zeit aber für die Unterkunft der Arbeiterbevölkerung gesorgt. Nach den Berichten der Medicinalbeamten (s. Pall Mall Gazette, 28. Nov. 1883) nahm die Sterblichkeitsziffer in Glasgow in folgendem Masse ab:

Sterblichkeitsziffer 1861—70 (vor der Verbesserung)		Sterblichkeitsziffer 1871—80.	
1861	27,5 pro 1000 E.	1871	32,9 pro 1000 E.
1862	28,6	1872	28,7
1863	32,4	1873	29,1
1864	32,7	1874	31,4
1865	32,8	1875	29,3
1866	29,8	1876	26,2
1867	28,8	1877	26,1
1868	31,2	1878	26,8
1869	34,7	1879	24,2
1870	30,5	1880	26,0
Durchschnitt 31,0		Durchschnitt 28,0.	

Im Jahre 1881 war die Sterblichkeitsziffer 25,2 und 1882 25,3. So wurden durch diese Verbesserung (ein anderer Grund ist nach den Berichten nicht anzunehmen) in Glasgow im Durchschnitt eines Jahrzehntes 1500 Menschenleben jährlich gespart.

²⁾ The Radical Programme. Fortnightly Review. October 1883.

hier ebenfalls ein weites Feld für das directe Eingreifen der Staatsgewalt. „Laissez faire ist eine bewundernswerte Lehre, aber sie muss auf beiden Seiten angewendet werden“, sagt Lord Salisbury. Und in der That, kann es eine grössere Ungerechtigkeit der Gesetzgebung geben als Eisenbahn-, Dock- und anderen Gesellschaften die Befugnis zu geben, grosse Strecken Landes zu expropriiren, die Bewohner hinauszujagen, ohne dass zu gleicher Zeit für das Unterkommen derer gesorgt wird, die sich vermöge ihrer Schwäche selbst nicht zu helfen vermögen? Oder eine Commune zu berechtigen, aus allgemeinen Mitteln neue, schöne, breite Strassen, „Verbesserungen“, herzustellen, die nicht der ganzen Gemeinschaft, sondern nur den besser gestellten Mitgliedern zu Gute kommen, während die ärmeren Klassen aus den alten vielleicht erträglichen Quartieren nun in die schlechtesten, schon vorher reichlich gefüllten Gassen getrieben, „wegverbessert“ werden ¹⁾? Weder Seele noch Leib können in dem Dunstkreis elender, schmutziger, überfüllter Wohnungen gedeihen. Alle die mühsamen Errungenschaften der Schulerziehung gehen hier wieder verloren, und die Armen sinken, wie dies in London oft genug von ernsten Männern und Frauen, die sich eingehend mit der Frage beschäftigt haben, constatirt ist, auf einen moralischen und geistigen Zustand herab, der „kaum noch im Zusammenhang mit der Civilisation dieses Jahrhunderts“ und eine Schmach für die Gesellschaft ist, welche duldet, dass nicht einzelne, nein Tausende von menschlichen Wesen, mit welchen sie täglich in Berührung kommt, welche ihr Dienste leisten, in einem solchen Zustand verharren. Die häusliche Erziehung ist es, welche den Menschen in erster Linie befähigen soll, die Schwierigkeiten und Versuchungen, welche im Leben an ihn herantreten, zu bestehen, wie kann aber eine „häusliche“ Erziehung gedacht werden, wenn der Zustand des Hauses, der Wohnung, Vater und Mutter in das Wirtshaus treibt, wenn das enge Zusammenpferchen von Personen verschiedener Geschlechter und Familien alle Scham erstickt, wenn die Wohnungsnoth den armen, aber bisher redlichen

¹⁾ Es muss hier übrigens bemerkt werden, dass das englische Parlament während des letzten Jahrzehnts verschiedene Strassen- und Eisenbahnprojecte nur noch unter der Bedingung genehmigte, dass für die Arbeiterbevölkerung, welche ihre Wohnungen durch die Ausführung der Projecte verlor, nachweislich Unterkunft beschafft wurde.

und nüchternen Arbeiter zwingt mit dem Dieb, Verbrecher und Trunkenbold in engste Gemeinschaft zu treten? Sind physische Seuchen ansteckend, so sind es die moralischen nicht minder, beide aber bleiben nicht auf eine Klasse eines Volkes beschränkt, beide greifen nach ewigen Gesetzen weiter um sich. Wehe daher der Gesellschaft, dem Staate, die sich nicht rechtzeitig ermannen und das Übel energisch bekämpfen!

In England ist diese Staatspflicht schon seit langer Zeit anerkannt worden. Im Jahre 1844 veranlasste Sir Robert Peel die Einsetzung einer Commission zur Untersuchung der Wohnungen der arbeitenden Klassen in grossen Städten und volkreichen Districten, und das Resultat war die Beseitigung der Kellerwohnungen in den Fabrikstädten, besonders Liverpool und Manchester. Heute ist schon ein ganzer Complex von Gesetzen vorhanden, aber alle Parteien sind in dem Geständnis einig, dass es bisher besonders in London noch nicht gelungen ist der Noth im Grossen zu steuern, wenn auch hier und da schon viel geleistet ist. Uneinig ist man nur noch darüber ob die bisherige Gesetzgebung noch nicht genügend oder nur die Ausführung mangelhaft war und was weiter geschehen soll. Eine grosse Anzahl von Politikern verlangte, bevor weitere Schritte seitens des Staates geschehen, die Einsetzung einer neuen königlichen Commission für die Untersuchung der Frage und insbesondere für die Beschaffung statistischen Materials.

Bisher sind noch keine authentischen Angaben über die Grösse des Übels, sowohl was die Anzahl der betreffenden Familien und Personen betrifft, noch wie stark z. B. die Überfüllung thatsächlich ist, vorhanden. Ferner fehlt es an verlässlichen und umfassenden Angaben über die Miethpreise, die Löhne und die Klasse und Beschäftigung der Arbeiter. Letzteres ist besonders wichtig, um die Frage zu entscheiden, wie und wo zu bauen ist, eine Frage von besonderer Wichtigkeit für die Riesenstadt London mit ihren Entfernungen, während die Feststellung der Löhne zu einer Entscheidung darüber führen muss, ob nicht häufig der Grund der Überfüllung etc. Pauperismus ist. Diese und andere Fragen geben einer Commission reichen Stoff zur Thätigkeit.

Die Regierung hat diesem Wunsche gewillfahrt und im März dieses Jahres eine solche, unter deren Mitgliedern der Prinz von Wales ist — ein Zeichen, welche Wichtigkeit der Sache beigelegt

wird — eingesetzt, und zwar ist die Commission nicht nur auf die Untersuchung der Wohnungsfrage in grossen Städten beschränkt, sondern hat auch die ländlichen Arbeiterwohnungen in den Kreis ihrer Untersuchungen zu ziehen. Lord Carrington, der im Oberhause am 22. Februar die Einsetzung ankündigte, sagte unter anderem: Die Regierung habe anfangs gezögert eine Commission einzusetzen, weil sie gefürchtet habe damit den Anschein zu erwecken, als ob ihrer Ansicht nach die bestehende Gesetzgebung den Behörden nicht schon die Möglichkeit gewähre, durch energische Ausführung derselben eine Reform herbeizuführen. Sie habe gefürchtet, dass der eben neu erwachte Eifer wieder in die frühere Unthätigkeit ausarten würde, indem die Behörden gerade wie früher darauf warten würden, dass ein neues Gesetz ihnen ihre Aufgabe erleichtere.

Die Berechtigung dieser Gründe ist allerdings zuzugeben, doch ist bei dem andauernden nach wie vor unverminderten Interesse, das die öffentliche Meinung an der Frage nimmt, wohl zu erwarten, dass die Behörden ihre Pflicht thun werden, um so mehr als die Aufgabe, deren Lösung die Commission unternimmt, nicht in kurzer Zeit gelöst werden kann.

Im Folgenden soll der Versuch gemacht werden, auf Grund der bisher gemachten Erfahrungen darzulegen, was der Grund ist, dass der Zustand der Wohnungen der arbeitenden Klassen in London trotz der bestehenden Gesetzgebung nach wie vor elend ist, und wie dem Übel abzuhelpen ist.

I. *Was ist der Grund, dass trotz der „Nuisances“-Gesetze und der Gesetze bezüglich der Logir- und Miethhäuser sich thatsächlich noch so viele Wohnungen in einem gesundheitsgefährlichen Zustande befinden, und wie ist dem abzuhelpen?*

Die Ausführung dieser Gesetze ist in erster Linie in die Hände der Vestries oder Stadträthe, der lokalen communalen Behörde der verschiedenen Districte Londons gelegt. Diese Vestries sind der Regel nach keineswegs das Ideal einer Behörde. Sie gehen aus Wahlen hervor, die kein reges Interesse erregen, es herrscht kein Ehrgeiz Mitglied dieser Körperschaft zu werden ¹⁾ und ihrem Thun

¹⁾ Ein Blatt, wie die Saturday Review, sagt z. B. (27. Oct. 1883): Es sei wünschenswerth, dass mehr „gentlemen“ sich in die Vestries wählen

und Treiben wird wenig Aufmerksamkeit von Seiten der Bürger geschenkt. Viele der gegen sie erhobenen Beschuldigungen mögen zum wenigsten in ihrer Allgemeinheit übertrieben sein. Aber dass der Geist, der in ihnen herrscht, nicht immer ein reiner, von Parteilichkeit freier ist, kann niemand leugnen, der sich nicht offenen Thatsachen verschliesst ¹⁾. Ganz speciell scheint diese Körperschaft aber für die Verwaltung der Gesetze, um die es sich hier handelt, unfähig zu sein.

Der Handelsminister Chamberlain sagt in einem Artikel ²⁾ über Arbeiterwohnungen: „In der Metropolis, wo das Übel am grössten ist, steht der Mangel einer wirksamen und wahrhaft repräsentativen Municipalgewalt der Reform im Wege. Die Vestries, welche oft in der Hand von Cliques und durch Wahlen bestellt sind, welche kein öffentliches Interesse erregen, bestehen grossentheils aus Eigentümern kleiner Häuser, von denen man nicht erwarten kann, dass sie ein Gesetz, das sich gegen sie selbst richtet, mit Enthusiasmus in Kraft setzen werden. Selbst im Lande ist diese Klasse einflussreich in den Stadträthen und Local Boards und der Druck einer unabhängigen Behörde ist beinahe wesentlich, um diese Körperschaften zu veranlassen, einen Kreuzzug zu unternehmen, der ihnen gewiss zahlreiche Widersacher bringen und ihre eigenen pecuniären Interessen erheblich verletzen könnte“. Dieser Vorwurf ist hart, er wird aber durchaus nicht nur von einem so heftigen Parteimann wie Chamberlain erhoben, sondern er kehrt

liessen, oder doch wenigstens ihr Augenmerk und das der öffentlichen Meinung auf ihr Thun richten wollten.

¹⁾ Wer wird nicht lebhaft an mittelalterliche Zustände erinnert, wenn er hört, dass in der Sitzung der Clerkenwell Vestry vom 14. December 1883 während der Berathung die Whiskyflasche kreiste und die Mitglieder schliesslich anfangen sich zu schimpfen und beinahe sogar sich zu prügeln, dass die Mitglieder sich selbst gegenseitig sowohl in dieser, wie in der folgenden Sitzung der Bestechung und anderer unehrenhafter Handlungen bezichtigten (vgl. die Sitzungsberichte in Pall Mall Gazette vom 15. und 22. Dec. 1883, deren Widerlegung nicht versucht worden ist). Nach einer Rede Dilkes (Unterhaus 4. März 1884) sitzen in der Clerkenwell Vestry 14 Leute, die vom Häuservermiethen leben — der District ist, was unsere Frage anlangt, einer der schlimmsten in London — und 12 Schenkwirthe.

²⁾ Fortnightly Review Dec. 1883.

wieder in den Reden und Schriften fast aller derer, die sich mit der Frage beschäftigt haben, er ist speciell auch bei zahlreichen Gelegenheiten von Sanitätsbeamten selbst und von den Vertretern der Regierung, unter anderem auch von Sir Charles Dilke ¹⁾, dem Präsidenten des Local Government Boards, d. i. des Ministeriums, dessen Controle die Ausführung dieser Gesetze unterliegt, erhoben, und wahrlich, wer wollte die Vestries gegen Vorwürfe vertheidigen, die sich die Mitglieder der Körperschaft gegenseitig in das Gesicht schleudern. Will man ein sehr mildes Urtheil abgeben und diese Behörden nicht direct des schnödesten Eigennutzes bezichtigen, so kann man sie doch sicherlich von einem gewissen, hier sehr wenig angebrachten brüderlichen Mitgefühl für die Eigentümer der für hohen Zins vermietheten elenden Wohnhäuser nicht freisprechen. Unter ihnen herrscht eine gewisse Scheu die „heiligen Rechte des Eigentums“ anzutasten oder vielmehr die *Pflichten* des Eigentums, die leider viel seltener geltend gemacht werden, als seine Rechte, in der Praxis anzuerkennen. Und dieser letzte Vorwurf trifft, während der erste schwerere immerhin nur einer beschränkten Anzahl gemacht werden darf, alle Vestries oder District Boards in London. *Keine einzige* dieser Behörden hat den verschiedentlich versuchten Beweis durchzuführen vermocht, dass sie sich der ihnen durch das Gesetz gegebenen Rechte ausgiebig bedient und so ihre Pflicht erfüllt hätten, wenn auch einzelne von ihnen, wie z. B. die Marylebone Vestry, erheblich mehr gethan haben als der Rest.

Dieser Widerwille der Lokalbehörde äussert sich einmal darin, dass gegen bestehende und ihr wohlbekannte Übelstände häufig nur langsam und ohne Energie eingeschritten wird, häufig erst dann, wenn die Aufmerksamkeit der öffentlichen Meinung auf specielle Fälle gelenkt wird. So erliess zum Beispiel die Bethnal Green Vestry im December 1883 *zu gleicher Zeit* mehr als 700

¹⁾ Vgl. unter anderem Rede vom 25. Januar 1884 gehalten vor einer Deputation des „Council on the Dwellings of the Poor“ (Londoner Zeitungen vom 26. Januar). Dilke stützt sich hier auf Aussagen von Beamten, welche durch diesen Einfluss in der Ausübung ihrer Pflicht gehindert worden sind. Und Rede, gehalten im Unterhause am 4. März 1884, in welcher er eine Reihe einzelner Fälle anführt, in denen Mitglieder der Vestries thatsächlich Besitzer von in elendem Zustand befindlichen Häusern sind.

Befehle¹⁾, welche die Reinigung von Häusern erzwangen. Das war gerade in jener Zeit, als die öffentliche Meinung, wie nie zuvor, auf die Behörden presste. Die Nothwendigkeit einer solchen „krampfhaften“ Thätigkeit zeigt aber stets, dass man vorher seiner Pflicht nicht genügt hat.

Ein anderes geradezu verblüffendes Beispiel für die Gleichgültigkeit, um einen gelinden Ausdruck zu wählen, dieser Behörden bietet ihr Verhalten gegenüber der ihnen vom Gesetz gegebenen Befugnis Bye-Laws oder Hausordnungen für die in ihrem Bezirk belegenen Miethhäuser einzuführen (s. o. S. 33). Diese Hausordnungen räumen ihnen ähnliche Rechte ein, wie sie schon bezüglich der Logirhäuser seit langer Zeit bestanden. Der Präsident des Local Government Boards theilte in seiner obenerwähnten Rede darüber folgendes mit. Von den neununddreissig Lokalbehörden Londons hatten nur einundzwanzig den sie zur Einführung von Hausordnungen für Miethhäuser berechtigenden Paragraphen für ihren District in Kraft erklärt. Von diesen einundzwanzig haben aber nur fünfzehn wirklich Hausordnungen erlassen, und nur zwei haben sie thatsächlich angewandt. Eine reguläre Registration der Miethhäuser, welche in erster Linie nothwendig und auch vom Gesetz besonders hervorgehoben war, hat jedoch in keinem einzigen Districte stattgefunden²⁾. Die Behörden erkannten also zur Hälfte wenigstens die Nützlichkeit dieser Hausordnungen an, wenige mehr als ein Drittel suchten wenigstens den Schein zu wahren und verfassten mit heroischer Anstrengung papierene Gesetze, und ein Zwanzigstel handelte thatsächlich bis zu einem gewissen Grade. Gerade diese Byelaws hätten einer thätigen Behörde eine schneidige Waffe zur Bekämpfung der Übelstände in der Klasse von Häusern, in welcher sie am schlimmsten sind, in die Hand gegeben, aber man liebt es nicht sich in das eigene Fleisch zu schneiden.

Ferner äussert sich diese Parteilichkeit der Vestries in dem lähmenden Einflusse, den sie auf die Thätigkeit der „Inspectors of Nuisances“ und der Medicinalbeamten, d. h. der mit der Inspection des Districts und der Aufspürung von gesundheitsschäd-

¹⁾ Pall Mall Gazette v. 8. Dec. 1883.

²⁾ Vgl. den ausgezeichneten Artikel „Dwellings of the Poor“ in Quarterly Review. Januar 1884.

lichen Übelständen in erster Linie betrauten Beamten ausübt. Diese Beamten werden von den Vestries angestellt, besoldet und entlassen, sie sind also völlig abhängig von ihnen. Die Entlassung ist um so leichter, als die Inspectoren nur auf eine bestimmte Anzahl von Jahren ernannt zu werden pflegen, die Entlassung also nicht eine die Angabe von Motiven erfordernde Absetzung ist, sondern der Beamte einfach nicht wieder gewählt wird. In Folge dessen ist es eine missliche Sache für diese Beamten Übelstände zur Kenntniss der Vestries zu bringen und ihre mit erheblichen Kosten für den Eigentümer verbundene Beseitigung zu beantragen, welche sie in Häusern gefunden haben, die Mitgliedern dieser Körperschaft oder deren Verwandten und Freunden gehören. Thuen sie aber ihre Pflicht nicht in Ansehung dieser Häuser, so sind sie selbstverständlich genöthigt auch da, wo es sich um Eigentum anderer Personen handelt, ein Auge zuzudrücken, weil diese Eigentümer sehr bald unliebsame Erörterungen hervorrufen würden.

Aus dem Gesagten geht hervor, dass die Vestries in ihrem gegenwärtigen Zustande nicht die geeigneten Behörden sind, die „Nuisances“-Gesetze und die Gesetze bezüglich der Logir- und Miethhäuser durchzuführen, obwohl, wie ich im Voraus bemerken will, auf diesen Punct wahrscheinlich nicht das Hauptgewicht zu legen ist, sondern noch andere sehr schwer wiegende und von dem persönlichen Charakter der Behörde unabhängige Hindernisse vorhanden sind. Man wird allerdings gezwungen sein die Durchführung der Gesetze in der Hand einer lokalen Behörde zu belassen, eine centrale Behörde ist unmöglich im Stande Gesetze auszuführen, welche eine genaue Lokalkenntniss verlangen und in den verschiedenen Districten gemäss ihrer verschiedenen Beschaffenheit angewandt werden müssen. Die Municipalreform Londons, die von der gegenwärtigen Regierung schon seit längerer Zeit angestrebt wird, und bei der es sich freilich in erster Linie um Beschaffung einer Centralgewalt handelt, ist daher, so weit sie insbesondere die Behörden der verschiedenen Districte betrifft, im Interesse der Lösung der wichtigsten socialen Frage, die London heute bewegt, dringend zu wünschen. Selbstverständlich ist hier nicht der Ort diese mit vielen anderen Fragen verknüpfte Reform zu behandeln, um so mehr, als der Verfasser sich auf diesem Gebiet kein Urtheil anmassen darf. Ob freilich eine Änderung der Wahlgesetze und

eine dadurch bewirkte Veränderung in der Zusammensetzung der Behörde den *Geist*, der in ihr herrscht, in kurzer Zeit heben wird, ist eine schwer zu beantwortende Frage. Alles wird darauf ankommen, die öffentliche Meinung mehr für diese Körperschaften zu interessiren.

Abgesehen von dieser umfassenden Reform sind noch andere Mittel vorhanden, die Thätigkeit der Vestries mehr zu beleben. Meiner Ansicht nach hat es sich als unrichtig erwiesen die Einführung der Hausordnungen facultativ zu machen. Man hat zwar nicht mit Unrecht gesagt: es ist ein Unterschied eine Behörde zur Annahme und Abfassung solcher Gesetze zu zwingen und ihre wirkliche Durchführung zu erreichen. Aber warum macht man diesen Unterschied nur in diesem Falle? Warum hat man bezüglich der Logirhäuser anders gehandelt und den Erlass von Hausordnungen für sie obligatorisch gemacht? Gerade die mit den Logirhäusern gemachten Erfahrungen beweisen, dass das „soll“ in diesem Fall, wo es sich um die Anspornung widerwilliger oder schläfriger Behörden handelt, besser angebracht ist als das „kann“. Das schon seit dem Jahre 1851 bestehende Gesetz betreffend Logirhäuser, das vor allem obligatorische regelmässige Registrirung und Inspection dieser Häuser anordnete, hat sehr gut gewirkt. Das wird bezeugt von dem um das Wohl der arbeitenden Klassen in England so verdienten und gerade, was die Frage der Logirhäuser und die Wohnungsfrage anbetrifft, competenten Earl of Shaftesbury ¹⁾. Diese Häuser seien früher Höhlen des Lasters, Elendes, Schmutzes und Verbrechens gewesen, die entsetzlichste Überfüllung habe in ihnen geherrscht, während heute bedeutend bessere Ordnung in ihnen herrsche, wie er bei zahlreichen nächtlichen Besuchen gefunden habe. In früheren Zeiten seien häufig in einer Woche dreissig bis vierzig Erkrankungen an ansteckenden Fiebern aus den Logirhäusern gemeldet, dagegen seien in den letzten dreissig Jahren Fieberanfälle nur noch ganz sporadisch vorgekommen. Die Überwachung der Logirhäuser sei eine so scharfe, dass die unsteten Elemente sich aus ihnen in die nicht inspicirten Miethhäuser zurückgezogen hätten ²⁾. Der Verfasser des vorerwähnten

¹⁾ Vgl. Shaftesbury's Artikel in Pall Mall Gazette v. 6. Nov. 1883 und seine Rede vom 22. Febr. 1884, gehalten im Oberhause.

²⁾ Wie wichtig die Überwachung der Logirhäuser ist, erhellt daraus,

Artikels in der Quarterly Review berichtet, dass schon die bloße Drohung, welche einige Vestries an die Besitzer in schlechtem Zustande befindlicher Häuser gerichtet hätten, dass ihre Häuser registriert und inspicirt werden sollten, eine auffallende Verbesserung vieler Häuser erzielt habe. Wie müsste diese Wirkung verstärkt werden, wenn man den Erlass von durch das Local Government Board zu bestätigenden Hausordnungen und besonders die Registrierung und regelmässig wiederholte Inspicirung der Miethhäuser obligatorisch machte. Die Lokalbehörden können in ihren Hausordnungen dem verschiedenen Charakter und den verschiedenen Bedürfnissen ihres Districts noch zur Genüge Rechnung tragen. Die Gesetzgeber waren jedenfalls nicht der Ansicht, dass diese Punkte des Gesetzes todte Buchstaben bleiben sollten. Da das aber gegenwärtig thatsächlich der Fall ist und, wenn der Druck der öffentlichen Meinung, der augenblicklich äusserst stark ist, nicht in allernächster Zeit einen völligen Umschwung bewirkt, so bleiben wird, sollte die Gesetzgebung in diesem Punkte geändert werden.

Man hat gesagt, die Einführung der Inspection der Miethhäuser sei gegen den alten englischen Grundsatz: „Jedermann's Haus ist seine Burg“, und die Unantastbarkeit seines Hausrechtes sei dem Ärmsten so theuer wie dem Reichen. Aber dieser Grundsatz kann doch nur da angewendet werden, wo jedermann sein eigenes Haus oder wenigstens seine abgeschlossene Wohnung hat. In diesen Miethhäusern ist das nicht der Fall, hier drohen dieselben physischen und moralischen Gefahren wie in den Logirhäusern, und das öffentliche Wohl verlangt gebieterisch diesen Eingriff in private Rechte und rechtfertigt ihn auch in wahrlich nicht geringerem Grade als irgendwo anders. Thatsächlich ist dieser Einwand auch nur von Theoretikern erfunden worden, denn die Leute, welche von der Massregel betroffen werden, widersetzen sich solchen Besuchen gar nicht. Interessante Aufschlüsse hierüber gibt z. B. ein offenbar von einem

dass z. B. von den c. 20 000 Bewohnern des Bezirks Spitalfiels in Süd-London c. 6000 Bewohner von Logirhäusern sind. Ihr schlechter Zustand wirkte besonders dadurch so verderblich, dass junge Leute, die, um sich zu „verbessern“, nach London zogen, hier in Berührung mit allem möglichen Gesindel kamen. (The Church Quarterly Review Januar 1884).

höheren Polizeibeamten geschriebener Artikel in Daily News ¹⁾ vom 11. December. Da heisst es, dass die Polizei seit einiger Zeit eine Reihe von Miethhäusern, in welchen der Hauswirt nicht selbst lebe, und die erfahrungsgemäss im schlimmsten Zustande seien, inspiciert habe, aber nie auf irgend welchen Widerstand gestossen sei, obwohl sie rechtlich zu diesem Schritt nicht berechtigt gewesen sei. Um so weniger braucht man sich also vor diesem Eingriff zu scheuen, wenn nicht ein Polizeibeamter, sondern der Inspector of Nuisances oder ein Medicinalbeamter mit der Inspection betraut wird.

Ferner ist nothwendig, dass die Inspectors of Nuisances und die Medicinalbeamten von den Vestries unabhängig gemacht werden. Der gegenwärtige Zustand ist unerträglich. Diese Beamten sollten zum mindesten nicht auf eine beschränkte Zeit, sondern nach einer Probezeit lebenslänglich angestellt werden, nur wegen Unfähigkeit oder mangelhafter Pflichterfüllung entlassen werden können, und die Absetzung sollte stets nur mit ministerieller Genehmigung möglich sein. Oder man sollte die Inspection den Lokalbehörden gänzlich abnehmen, die mit ihr betrauten Beamten gleich den Fabrikinspectoren und den Beamten der Local Bords zu Staatsbeamten machen und sie pecuniär so stellen, dass ihre Integrität von allen Anfechtungen verschont bleibt, und man auch, sofern sie Medicinalbeamte sind, die Aufgabe der Privatpraxis ²⁾ von ihnen verlangen kann. Für London speciell würde es, falls die Municipalreform in nächster Zeit zu Stande kommt, und eine Centralbehörde für die ganze Metropolis geschaffen wird, sich empfehlen, die Beamten dieser Behörde zu unterstellen. Die Kosten wären dann auch vom Staat zu übernehmen, worin, falls die Reform im ganzen Lande durchgeführt würde, keine Unbilligkeit liegen würde, da der Staat kein geringeres Interesse an der Lösung dieser Frage hat als die Gemeinden. Überdies würde für London, mag der Staat oder die

¹⁾ Homes of the Poor. From the Police Point of View.

²⁾ Die Privatpraxis bringt den Gesundheitsbeamten nicht nur in eine abhängige Stellung, sondern sie entzieht ihm in hohem Masse seinen amtlichen Pflichten, indem sie ihm Zeit raubt und ihn aus leicht begreiflichen Gründen wenig geneigt macht, in die schmutzigen, mit Ansteckung drohenden Wohnungen der ärmeren Klassen zu gehen. Vgl. darüber The Standard vom 7. März 1884.

Centralbehörde die Beamten anstellen, eine schwere Ungerechtigkeit beseitigt, die darin liegt, dass gegenwärtig die ärmsten Districte, in welchen naturgemäss die Übelstände am grössten sind, die schwersten Unkosten haben, falls sie eine genügende Anzahl von Inspectoren anstellen wollen, um die Gesetze durchzuführen, während die wohlhabenderen Districte die Last, welche ihnen nicht weniger, sondern mehr zukommt, von sich abwälzen. Es verhält sich mit diesen Kosten ganz ähnlich wie mit der Armenlast. Auch diese wird bekanntlich gegenwärtig in London von den verschiedenen Districten getragen, keine Ausgleichung findet statt, eine Einrichtung, die man nur als Unfug bezeichnen kann. Freilich steht ein Bedenken der Übertragung der Inspection auf den Staat entgegen, nämlich dass diese Inspection eine grosse Vertrautheit mit den lokalen Verhältnissen und ein lokales Interesse verlangt, welche die Beamten einer Lokalbehörde selbstverständlich in höherem Grade besitzen. Und dieses Bedenken ist in diesem Falle viel ernstlicher, als in dem Falle der Fabrikinspectoren, deren Gebiet ein leichter zu überblickendes ist. Man kann jedoch annehmen, dass, falls der Staat diese Beamten nicht hin und her versetzen, sondern ihnen einen Posten auf die Dauer übertragen wird, der Übelstand, wenn nicht ganz beseitigt, doch auf ein Minimum reducirt sein würde¹⁾.

Die bisher erwähnten Hindernisse, welche der Wirksamkeit der Nuisancegesetze im Wege standen, waren lokal sehr verschieden, je nach der Zusammensetzung der Behörden, und sie sind nach meiner Ansicht nicht die schlimmsten. Wären die Behörden noch so eifrig gewesen, der Zustand der Wohnungen wäre nie befriedigend geworden aus dem einfachen Grunde, dass *keine*

¹⁾ Um eine Controle der Beamten einzuführen und zugleich eine systematische Inspection zu sichern, empfiehlt sich die Einführung von Formularen nach dem Muster der in den grossen Städten der Vereinigten Staaten gebrauchten. Beim Besuch eines jeden Hauses hat der Inspector hier ein Formular auszufüllen, welches zunächst Datum der Inspection, Nummer des Hauses und des (von jedem Miethhausbesitzer einzureichenden) Planes angibt. Das Formular ist sodann in eine Reihe von Hauptcolumnen eingetheilt mit Überschriften wie: Kanalisierung, Drainirung, Luftzutritt, Cisternen, Keller, Hof, Dach u. s. w. Jede dieser Hauptcolumnen ist wieder mit Unterabtheilungen versehen, welche eine eingehende Untersuchung zur Nothwendigkeit machen.

einzigste Behörde eine genügende Anzahl von Inspectoren zur Verfügung hat, da man sich scheut den Steuerzahlern die Kosten aufzuerlegen. Was hätte die Einführung von Hausordnungen genützt, falls man es nicht wagte, den Steuerzahlern die erheblichen Mehrkosten, welche die Anstellung einer, wie sogleich gezeigt werden wird, grossen Anzahl neuer Inspectoren verursacht haben würde, aufzuerlegen? Diese Inspectoren sind dringend nothwendig. Die Interessen des Hauswirts sind denen des Gesetzes in den meisten Puncten geradezu entgegengesetzt. Die erforderlichen Reparaturen, die Herstellung von Wasserleitung und Abtritten, die Reinigung der Höfe etc. kostet ihm viel Geld, dessen Ausgabe ihm überflüssig erscheint, da er sicher ist bei dem insbesondere nahe dem Centrum der Stadt, wo stets eine grosse Anzahl von Arbeitern leben muss, herrschenden Wohnungsmangel, selbst die elendeste Wohnung zu vermiethen. Überdies ist ein grosser Theil von ihnen Inhaber kurzer „Leases“ oder sie haben das ihnen zur Verfügung stehende meist kleine Kapital darauf verwandt, bei günstiger Gelegenheit den Rest einer Lease, den Besitz eines Hauses für vielleicht noch zwanzig Jahre zu kaufen ¹⁾ und haben entweder gar kein Interesse daran, das Haus in ordentlichem Zustande zu erhalten, oder, falls der eigentliche Grundeigentümer das Haus selbst gebaut und im Contract die gute Erhaltung desselben ausbedungen hat — der seltenere Fall — nur ein Interesse an oberflächlicher Reparatur. Vor allem aber hat der Hauswirt ein Interesse daran, sein Haus so voll als möglich zu pflöpfen. Je voller das Haus, desto höher die Miethe.

Nach dem Gesetz haben die Miether selbst ein Recht, der Lokalbehörde Anzeige zu machen, und diese soll dann den Hauswirt anhalten seine Pflicht zu thun. Eine grosse Anzahl von ihnen ist aber so tief gesunken, dass ihnen der Begriff einer anständigen Wohnung ganz fremd geworden ist. Vor allem werden sie stets der Überfüllung eines Hauses Vorschub leisten. Wie jene alte Frau dem Pfarrer, der ihr Vorwürfe wegen ihres schmutzigen Äusseren

¹⁾ Dieser Übelstand wird von zahlreichen Seiten gerügt. Über die Ausbreitung der kurzen Lease oder des Restkaufs langer Leases sind leider jedoch keine statistischen Notizen vorhanden, wiederum ein Punct für die Thätigkeit der königl. Commission, der hoffentlich nicht unbeachtet bleibt. Über das Leasesystem vgl. weiter unten.

machte, erwiderte: „Herr Pfarrer, der Dreck, der wärmt noch“, so hocken sie zusammen in einem Raum, der überdies noch billiger ist als zwei, und wärmen sich gegenseitig. Schlechte, ungesunde Luft ist ihnen gleichgültig, für Anstand ist ihnen das Gefühl vielfach abhanden gekommen, sie leben ja von Jugend auf wie die Wilden, wie eine Reihe von Ärzten, Geistlichen, Armenpflegern u. a. bezeugt hat. In einem Hause, in welchem c. 150 Miether lebten, machte nicht ein einziger Anzeige davon, dass sämtliche Abtrittsröhren verstopft und die Hausflure in Folge dessen von dem ekelhaften Stoff überschwemmt waren! Nach Verlauf langer Wochen stiess endlich der Inspector auf den grauenhaften Unfug. Das Haus lag wenige Schritte vom Sanitätsamt entfernt ¹⁾. Nicht nur die Gleichgültigkeit und Verkommenheit mancher Miether, sondern noch mehr die Abhängigkeit von dem Hauswirt schliesst ihnen den Mund. Er, der schnell einen neuen Miether findet, könnte ihnen kündigen und sie auf die Strasse setzen, er könnte sie in jeder Weise mit Wort und That quälen, Unerbittlichkeit in der Eintreibung der Miethe zeigen oder die letztere gar erhöhen. Werden doch von glaubwürdigen Personen zahlreiche Beispiele erzählt, in denen Hauswirte die Miethen für die minimalsten und nothwendigsten Reparaturen, wie Anbringung eines Schlosses, oder Vernagelung eines Loches in der Mauer mit einem Brette, erhöht haben. In zahllosen Fällen würden dem Hauswirt nach der Kündigung die Mietherückstände, die zu verhältnismässig enormen Summen aufzulaufen pflegen, zu zahlen sein. Das ist aber gleichbedeutend mit dem Verlust der Mobilien, falls solche überhaupt vorhanden sind.

Diese Umstände machen die regelmässige Inspection aller Miethhäuser zur unerlässlichen Bedingung. Sie ist nur möglich bei einer ganz bedeutenden Vermehrung der Inspectoren. Gegenwärtig liegt die Sache so. „Jede Lokalbehörde soll von Zeit zu Zeit geeignete Personen zu Sanitätsbeamten, Bau-Inspectoren und Nuisance-Inspectoren ernennen“. Hat die Behörde schon dergleichen Beamten zum Zweck der Durchführung anderer Gesetze als eben dieser Sanitäts-Gesetze angestellt, „so soll diesen (letzteren) Gesetzen Genüge gethan sein, wenn sie jene Beamten mit einer nach ihrem

¹⁾ Quarterly Review, Januar 1884.

Gutdünken festzusetzenden Gehaltszulage für die Zwecke derselben verwendet, und keine zweite Ernennung braucht stattzufinden“. Jede Lokalbehörde „soll ausserdem solche Assistenten und andere Beamte und Bedienstete anstellen, als für die wirksame Ausführung des Gesetzes nöthig und geeignet sein mag“. (P. H. A. 1848, s. 37; P. H. A. 1872, s. 10; P. H. A. 1875, ss. 189, 190.) Ferner wird bestimmt, dass der Gesundheitsbeamte ein gesetzlich qualificirter practischer Arzt sein muss, zu gleicher Zeit auch Nuisances-Inspector sein und diese Ämter mit Genehmigung des Local Government Board für mehrere Districte zugleich bekleiden kann. Endlich darf dieselbe Person auch zu gleicher Zeit Bauinspector und Nuisances-Inspector sein. (P. H. A. 1848, ss. 37, 40; P. H. A. 1872, s. 10; Sanitary Laws Amendm. A. 1874, s. 5 u. P. H. A. 1875, ss. 191, 192.) Die ganze Abfassung dieser Bestimmungen hat die von den Gesetzgebern wohl kaum beabsichtigte Wirkung, die Anzahl dieser Beamten nach Möglichkeit zu beschränken. Die Befugnis der Regierung, Anstellung von Assistenten zu verlangen, ist auch nicht ganz klar, denn es heisst in dem Gesetz nicht, dass so viele Assistenten angestellt werden sollen, als *nach Ansicht der Regierung* nöthig sein mag. Thatsächlich findet ein solcher Druck von Seiten der Regierung auch nicht statt, und die Anzahl der mit der Inspection betrauten Personen ist in Ansehung des Umfangs ihrer Pflichten in allen Districten eine viel zu geringe. Im District Whitechapel¹⁾, der 71 000 Einwohner zählt und vermöge des Diensteyfers seiner Beamten zu den in sanitärer Hinsicht am besten verwalteten, zugleich aber auch zu den ärmsten Districten des Ostendes, des Arbeiterviertels, gehört, sind zwei Nuisances-Inspectoren angestellt. Sie haben die Ausführung der gesammten sanitären Gesetzgebung unter sich: Sie haben den Verkauf gesundheitsschädlicher Nahrungs- und Arzneimitteln zu verhindern und die nöthigen Untersuchungen anzustellen, für die Entfernung mit ansteckenden Krankheiten behafteter zu sorgen, Desinfectionsarbeiten zu überwachen, die Back-, Schlachthäuser und Ställe zu inspiciren, von Zeit zu Zeit die öffentlichen Lampen zu revidiren, Klagen bezüglich Störungen und Belästigungen, welche durch den Betrieb von Fabriken etc. hervorgerufen

¹⁾ Vgl. Quarterly Review, Jan. 1884.

sind, entgegen zu nehmen und die Fälle zu untersuchen, die Übertreter der Verordnungen gerichtlich zu belangen u. s. w. Dazu kommt noch die ganze Schreibarbeit: die Buchführung über die gesamte Thätigkeit, die Abfassung von Berichten, die gesamte Correspondenz. Alle diese Pflichten sollen diese zwei Beamten *ohne jede Hilfe* erfüllen und dazu noch die Überwachung der Miethwohnungen ausführen! Wäre die Sache nicht so ernst, so könnte man dieses Verlangen lächerlich nennen. Mr. Liddle, einer dieser Beamten, rechnet, dass ein junger, kräftiger und thätiger Mann, der seine ganze Thätigkeit der Besichtigung von Miethhäusern widmet, an einem Tage 32 Häuser besichtigen kann. In Whitechapel sind c. 5000 solcher Häuser. Die beiden Inspectoren könnten also, *wenn sie weiter nichts zu thun hätten*, jedes Miethhaus gerade einmal im Vierteljahre besuchen. Das sei aber bei den Sitten der Bevölkerung gänzlich ungenügend. Wöchentliche Inspection sei erforderlich, wolle man die Befolgung der Sanitätsgesetze erzwingen. Die wöchentliche Inspection würde nach obiger Schätzung allein für diesen einen Bezirk einen Stab von sechsundzwanzig Inspectoren, welche keine anderen Pflichten als die der Miethhäuserinspection hätten, voraussetzen.

Whitechapel ist aber nicht das schlimmste Beispiel für das Misverhältnis zwischen der von den Gesetzen vorgeschriebenen Aufgabe und den ausführenden Kräften. St. Mary Newington, ein ganz armer District von 107 000 Einwohnern hat ebenfalls nur zwei Inspectoren und der von einer ebenfalls armen Arbeiterbevölkerung von 86 000 Personen bewohnte District Bermondsey hat nur einen einzigen Inspector ¹⁾.

Mag auch die Forderung einer wöchentlichen Inspection *aller* Miethhäuser ²⁾ selbst in den schlimmsten Districten übertrieben sein, (eine gewisse Auswahl wird überall gemacht werden) und mag man die Thätigkeit der Inspectoren dadurch erleichtern, dass man „Sanitary Aid Comitees“ anwendet und die Hauswirte verantwortlicher macht, zwei Massregeln, die gleich besprochen werden

¹⁾ Vergl. die obenerwähnte Rede des Praesidenten des Local Government Board Dilke.

²⁾ Ich erinnere daran, dass in London Miethhäuser fast nur von den unteren Klassen bewohnt werden.

sollen, so leuchtet es doch ein, dass unbedingt eine starke Vermehrung der Inspectoren nothwendig ist. Diese Nothwendigkeit, welche unter den gegenwärtigen Gesetzen die Steuerlast einzelner armer Districte sehr bedeutend erhöhen würde, verstärkt noch die Gründe, welche für eine Übernahme der Inspection seitens des Staates oder für London speciell wenigstens seitens der gesamten Metropolis sprechen. So lange die Inspectoren aber Beamte der Lokalbehörden sind, sollte die Regierung, falls die Gesetze nicht todte Buchstaben bleiben sollen, zum mindestens darüber wachen, dass sie eine grössere Anzahl von Inspectoren anstellen.

Die Thätigkeit der Inspectoren würde bedeutend erleichtert werden, wenn es gelänge, durch Erhöhung der Verantwortlichkeit derjenigen Personen, welche durch ihre Nachlässigkeit, Rohheit oder Eigennutz die Übelstände hervorbringen, nämlich der Miether und der Hauswirte, das Übel zu bekämpfen. Bisher findet eine Bestrafung, abgesehen von den Mieth- und Logirhäusern, nur statt, wenn eine Person, welche den Befehl erhalten hat, einen gesundheitsschädlichen Übelstand abzustellen, diesem Befehl nicht nachkommt. In den Miethhäusern ist die Strafbarkeit der Personen, welche eine nuisance hervorrufen oder dulden, jedoch nominell überall da schon vorhanden, wo Hausordnungen erlassen sind, und in den Logirhäusern ist die Strafbarkeit sowohl direct durch das Gesetz als indirect durch die Hausordnungen, welche erlassen werden müssen, vorgesehen und auch durchgeführt. Einer thätigen Behörde hätten also schon die Mittel zur Verfügung gestanden durch die Bedrohung mit Strafe, die Entstehung und Duldung einer grossen Reihe von Übelständen zu verhindern. Da, wo es ihr nur gestattet war den Miether zur Bestrafung heranzuziehen, weil den Hauswirt die Schuld nicht direct traf, war diese Strafbefugnis freilich von geringem Werte.

Die Strafbarkeit ist principiell entschieden gerechtfertigt. Der Begriff der „nuisance“ besagt mehr als Übelstand, er schliesst eine strafwürdige Thätigkeit, einen „Unfug“ ein. Wie der Staat den Verkauf von gesundheitsschädlichen Lebensmitteln bestraft, so kann und muss er auch die Vermiethung gesundheitsgefährlicher Wohnungen, mögen sie gesundheitsgefährlich sein aus beliebigem Grunde, bestrafen. Und ebenso hat er das Recht Personen zu strafen, welche durch Verunreinigung ihrer Wohnungen und anderen Unfug

die Gesundheit ihrer hilflosen Kinder oder ihrer Mitbürger gefährden. Die Frage kann nur sein: Ist es praktisch so zu handeln und wer soll bestraft werden?

Die Miether trifft ein grosser Theil der Schuld an zahlreichen Übelständen. Sie zerschlagen nach dem Zeugnis so glaubwürdiger Personen wie Miss Octavia Hill in ihrer Rohheit häufig alles was nicht niet- und nagelfest ist um Brennholz zu gewinnen, ihre schmutzigen Gewohnheiten, ihr Misbrauch der Wasserleitung, der Abtritte etc. verursachen ein gut Theil des Unfugs und machen dem Hauswirt das Leben sauer. Auch die Überfüllung stammt häufig daher, dass sie fremde Leute in ihr Quartier aufnehmen. Es ist wahr, dass diese schlechten Sitten diesen Leuten nicht genug vorgehalten werden können. Andererseits vergesse man nicht, dass sie naturgemäss zuerst für die Bedürfnisse sorgen, welche ihnen die dringendsten erscheinen. Dem Bedürfnis einer anständigen, geräumigen, reinlichen Wohnung gehen die Bedürfnisse des Magens vor. Die Frau hat nicht Zeit die Wohnung in Ordnung zu halten, die Kinder zu reinlichen Sitten zu erziehen, sie muss auf Arbeit ausgehen um Geld für Nahrung und leider auch nur zu oft für den Trunk zu erwerben, und kommt oft erst spät Abends müde und matt zurück. So ist es in Tausenden von Fällen. Besen, Eimer u. dgl. kosten Geld, das man sich am Munde absparen muss. Oder der Miether verursacht Überfüllung, indem er um an Miethe zu sparen, um vielleicht darbenden Kindern Brod zu kaufen, Schlafgäste in den engen Raum aufnimmt. Eine strafbare Absicht liegt ihm fern. Eine Bestrafung würde daher dem Rechtsbewusstsein dieser Leute häufig im höchsten Grade ungerecht erscheinen und sie erbittern. Diese Gründe würden aber nicht genügen die Strafflosigkeit in allen Fällen zu rechtfertigen. Durchschlagend ist vielmehr der Grund, dass die Bestrafung praktisch unmöglich ist. Geldstrafen sind ausgeschlossen, da keine Mittel vorhanden sind, Freiheitsstrafen würden aber das Elend nur unendlich vermehren. Zahllose Familien würden zeitweise ihrer Ernährer beraubt sein und während dieser Zeit immer tiefer herabsinken. Die Folgen seiner Ausschreitungen wird der Miether doch zu tragen haben, sei es dass dieselben in der Kündigung oder in strengerer Behandlung oder, falls er den Eigentümer durch Sachbeschädigung oder dergl. geschädigt hat, in einer Klage bestehen, und die Gefahr,

dass ein Miether, weil er nicht für seinen Unfug selbst zu büßen habe, eher geneigt sein werde Unfug zu begehen, ist also eine eingebillete.

Ganz anders steht die Sache mit den Hauswirten. Sie sind nicht nur für den von ihnen direct verschuldeten Unfug heranzuziehen, sondern, da sie bei dem herrschenden Wohnungsmangel, den kurzen Kündigungsfristen von meist nur einer Woche, höchstens einem Monat die Macht haben, Ordnung zu schaffen, für *alle* auf ihrem Besitz entstehenden Übelstände. Der Hauswirt sollte bestraft werden für jeden Raum, der in einer Weise bewohnt wird, die die Gesundheit oder Sittlichkeit der Bewohner oder der Gesamtheit gefährdet, sei es, dass das Übel aus baulichen Mängeln oder Überfüllung oder der Unreinlichkeit etc. seiner Bewohner entstanden ist, kurzum für jede „nuisance“. Ausser einer Strafe für die bisherige Nachlässigkeit wäre auf eine Zusatzstrafe für jeden Tag, den der Übelstand nach der Verurtheilung fortbesteht, zu erkennen.

Gegen diesen zuerst von Lord Grey gemachten oder wenigstens zuerst von ihm mit besonderem Nachdruck erhobenen Vorschlag sind sehr zahlreiche Einwände erhoben worden. Zunächst hat man die Schwierigkeit betont, zu entscheiden, wer im einzelnen Fall als Hauswirt anzusehen ist. Darüber kann aber meines Erachtens kein Zweifel sein, wenn auch, wie das häufig der Fall ist, das Haus vier bis sechs Mal untervermietet ist. Als Hauswirt ist im einzelnen Fall die Person anzusehen, welche an denjenigen Miether, in dessen Räumen eine „nuisance“ vorhanden ist, vermietet hat und von ihm den Miethzins empfängt, mag dieselbe Eigentümer sein oder nicht. Sind bauliche Mängel, deren Beseitigung dem Eigentümer oder dem Inhaber der Lease zusteht, der Grund, so steht ihr der Recurs auf diese Personen offen und er mag ihr nach Möglichkeit erleichtert werden. Übrigens wäre es auch gar nicht unerwünscht, wenn die Heranziehung dessen, der nicht der Hauseigentümer ist, die Wirkung hätte, das unendliche Untervermieten seltener zu machen. Billiger und besser werden die Wohnungen dadurch gewiss nicht. In dem Decemberheft der „Contemporary Review“ wird ein Fall erwähnt, in welchem der Eigentümer einer ganzen Reihe von Häusern im höchsten Grade erstaunt und betroffen ist, als er von einem Geistlichen von dem Zustand seiner Häuser unterrichtet wird, und gesteht, dass, da er seine

Miethe von Aftervermiethern erhalten habe, er seit zwanzig Jahren nicht auf seinem Eigentum gewesen sei.

Andere sagen, es sei ungerecht den Hauswirt für etwas verantwortlich zu machen, das häufig seine Miether verschuldet hätten. Diese Schuldfrage ist schwer zu entscheiden, häufig gar nicht und oft trifft beide Theile die Schuld. Mag das sein wie es will, in keinem Falle kann der Staat Jemandem das Recht zugestehen, sein Eigentum oder das in seinem zeitweiligen Besitz befindliche Haus in einen Zustand gerathen zu lassen, der die Gesundheit anderer Leute, das öffentliche Wohl gefährdet. Gleichgültig ist dabei, dass dieser Grundsatz nicht auf die Personen, von denen er vielleicht gemiethet hat, angewendet wird. Sollte es aber nützlich erscheinen, so könnte man auch diese Personen heranziehen.

Ferner wird eingewandt, der Hauswirt wohne oft gar nicht auf dem Grundstück und könne also dasselbe nicht unter stetiger Controle haben. Dagegen ist zu sagen, dass die bürgerliche Gemeinschaft nicht darunter leiden kann, wenn ein Individuum ein Gewerbe betreibt und nicht die Eigenschaften besitzt, welche dieser Gewerbebetrieb verlangt, somit seine Pflichten nicht erfüllen kann. Ausserdem ist es Sitte, dass der Hauswirt oder sein Vertreter alle Woche die Miethe einsammelt. Kann er seine Gelder einziehen, so kann er auch das Haus visitiren. Und sollte er dadurch fortan gezwungen sein, stets selbst zu kommen und keine Agenten mehr anzuwenden, so wäre das eine der grössten Segnungen, die durch das Gesetz hervorgerufen werden könnte, denn nach allgemeinem Zeugnis sind es gerade herzlose Mittelspersonen, welche dadurch, dass sie das persönliche Verhältnis zwischen Hauswirt und Miether aufheben, unendlich viel Unheil anrichten.

Weiter wird die Bestrafung der Hauswirte ungerecht genannt, weil dieselben häufig nicht die Macht hätten dem Übel zu steuern. Sie hätten häufig selbst kaum zu leben, hätten unendlichen Ärger und Verluste, könnten ihren Miethern thatsächlich nicht kündigen, weil sie dann die letzte Hoffnung auf die Erlangung der Miethe rückstände verlieren würden, kurz, sie seien, weit davon entfernt die Miether erziehen zu können oft schon ihrer eigenen Roheit wegen, vielmehr ganz in den Händen ihrer Miether. Das alles ist bereitwilligst zuzugeben. Wer noch mehr über diese Klasse von Hauswirten wissen will, der lese das Kapitel „Hauswirte und

Miether in London“ in Miss Octavia Hills Buche¹⁾. Darnach und nach anderen glaubwürdigen Zeugnissen ist ein grosser Theil von diesen Herren und Damen von einem Charakter und von Sitten, die Entsetzen erregend sind. Sie werden geschildert als zänkisches, leidenschaftliches, gefühlloses, rachsüchtiges, trunksüchtiges und feiges Pack. Und um dieser Leute willen sollte man die Wirksamkeit der Gesetze opfern? Weil eine Reihe von Hauswirten gewohnt ist die unordentlichen Sitten ihrer Miether noch durch Creditgeben zu fördern und diese Gewohnheit aufgeben müssten, sollte man so handeln? Gerade eines der Haupterziehungsmittel ist nach Octavia Hill die unerbittliche Forderung, dass die Miethe stets pünktlich gezahlt wird. Mit Recht sagte Sir Richard Cross, der Urheber der nach ihm benannten Crossacte, in einer im November 1883 in Edinburg gehaltenen Rede: „Diese Art Hauswirte verdiene kein Mitleid“. Hauswirte, die bei den kurzen Kündigungsfristen nicht im Stande sind, ihre Miether zur Befolgung der sanitären Gesetze anzuhalten, müssen so lange bestraft werden, bis sie ihr Geschäft aufgeben.

Man hat gesagt, das einzige Mittel, das dem Hauswirte bleibe und das er anwenden müsste, wenn er so verantwortlich gemacht werde, sei die Kündigung²⁾. Die Leute bedürften aber der Erziehung, und die Kündigung sei nicht das Mittel dazu. Die Armen selbst würden am härtesten getroffen werden. Wohin sollten die Leute gehen? Die Ausstossung derselben in grossem Maasstabe, die nothwendiger Weise erfolgen müsse, wenn das Gesetz den Hauswirt thatsächlich dazu zwingt, sei einfach unmöglich. Octavia Hill habe vor dem Comité des Unterhauses (1882) gesagt: Dieses Volk ist verbesserungsfähig, aber wenn man ihnen kündigt, wenn man sie von Haus zu Haus jagt, so tragen sie nur den Samen des Übels weiter. Sie bedürften zu ihrer Erziehung besserer Wohnungen und sorgfältiger liebevoller Behandlung und Überwachung. Nur durch ein gut Theil freiwilliger Arbeit menschenfreundlicher Individuen sei das zu erreichen.

Wer wollte leugnen, dass in diesen Worten sehr viel Wahr-

¹⁾ Homes of the London Poor.

²⁾ Vgl. z. B. „The Nineteenth Century“, Januar 1884. R. Cross, Homes of the Poor.

heit liegt. Aber man verschliesse sich doch nicht der Wahrheit, dass, wenn diese sanitären Gesetze dazu da sind durchgeführt zu werden, diese Durchführung stets mit grosser Härte für viele Personen verknüpft sein wird. Wird etwa der Hauswirt nicht kündigen, wenn er vom Nuisance-Inspector wieder und wieder gezwungen wird Reparaturen vorzunehmen, welche durch die Rohheit und Nachlässigkeit seiner Miether veranlasst sind? Das Übel der Ausstossung vieler Miether würde also nicht die Folge dieser Massregel, welche die Hauswirte in höherem Grade verantwortlich macht, sein, sondern nur die Folge einer strengeren Durchführung des Gesetzes überhaupt. Die Frage kann daher nur sein: „Soll es beim alten Schlendrian bleiben oder soll ein besserer Zustand herbeigeführt werden, wenn es im Anfang auch sehr hart für zahlreiche Leute ist?

Es berührt etwas seltsam, wenn man den Namen Octavia Hill's erwähnen, ich möchte sagen, misbrauchen hört, um damit für eine Nichtausführung der sanitären Gesetze zu plädiren oder gar für die Unfähigkeit des Hauswirts sich verkommenen Miethsleuten gegenüber anders als durch Kündigung zu helfen. Ist sie doch Mitbegründerin eines jüngst gebildeten Vereins, der keinen anderen Zweck hat als „die Durchführung der sanitären Gesetzgebung zu erzwingen“ und hat sie doch, wie Niemand sonst im ganzen vereinigten Königreich gezeigt, was ein Hauswirt, der guten Willen hat, der nicht nur bemüht ist, aus seinen Miethern den letzten Pfennig herauszupressen, erreichen kann: „Meine Leute zerstören, wenn ich zuerst unter sie gehe, alles, sie schlagen die Thürfächer ein und verbrennen die Wandschränktüren“, schreibt Octavia Hill. Nichtsdestoweniger behält sie der Regel nach diese Leute, ihr ist die Kündigung nur, was für Eltern der Hinweis auf die Ruthe ist, die nur in ganz schlimmen Fällen angewandt wird. Freilich gebraucht sie dieses Drohmittel nicht wie die Hauswirte, von denen sie in ihrem Buche spricht, die durch stete, nie ausgeführte Drohungen ihre Miethsleute abstumpfen. Sie führt ihre Drohungen aus, aber nach ihrem eigenen Zeugnis ist das nur in verschwindend wenigen Fällen nöthig, da in Folge besserer Aufführung ihrer Miether die Voraussetzungen fortfallen ¹⁾.

¹⁾ Für Beweis der Besserungsfähigkeit vgl. das Cap. Landlords and

Man wird zwar einwenden: Nicht jeder Hauswirt ist eine Octavia Hill, die meisten können selbst beim besten Willen nicht annähernd das erreichen. Der Einwand ist nur bis zu einem gewissen Grade gerechtfertigt, da O. Hill schon eine ganze Reihe von mehr oder weniger erfolgreichen Nachahmern gefunden hat. Dass auch ein gutwilliger und energischer Hauswirt, der mit einer niedrigen Klasse von Miethern zu thun hat, nicht auf Rosen gebettet ist, kann nicht geleugnet werden. Aber dass er einen ordentlichen Zustand seiner Häuser erzwingen kann, beweist unter anderem die interessante, von der vorerwähnten Commission der Pall Mall Gazette ¹⁾ festgestellte Thatsache, dass sie in derselben Strasse neben einander in gutem und schlechtem Zustande befindliche Häuser, die von der gleichen armen Arbeiterbevölkerung bewohnt gewesen seien, vorgefunden habe. Man habe meist nur nach dem Namen der Hauswirte zu sehen brauchen, um den Grund dafür zu finden. Wenn ein Hauswirt mehrere Häuser besessen hätte, so seien dieselben stets in gleichem oder ähnlichem Zustande gewesen. Die Häuser des einen seien in gutem Zustande gewesen, die des anderen in schlechtem. Zahlreiche Beispiele werden dafür im einzelnen angeführt. Ist so die Macht des Hauswirtes zum Guten bewiesen, so ist damit freilich nicht festgestellt, wie häufig derselbe sich der Kündigung bedient oder von vorn herein sich der schlechteren Elemente erwehrt und wie oft er eine Besserung erzielt hat. Mag aber auch ein gewisser Rest bleiben, der durch die strenge Durchführung der sanitären Gesetze von Haus zu Haus getrieben, und, was doch immer noch zu bezweifeln ist, dadurch auch nicht einmal zur äusserlichen Aufgabe seiner wüsten Sitten gezwungen wird und schliesslich vielleicht nur noch Aufnahme im Werkhaus findet, so darf das nicht eine für die Gesamtheit nützliche und nothwendige Reform verhindern. Es kann sich nur darum handeln, die Sache nicht durch zu hastiges Vorgehen zu verderben.

Ein Gesetz, dass den Eigentümer für alle, auch die vom Miether verursachten, Übelstände bestraft, müsste, wie von Lord Grey vorgeschlagen, erst einige Monate nach seiner Veröffentlichung

Tenants in ihrem vorerwähnten Buch. Consequente Güte und Strenge sind ihre Zaubermittel.

¹⁾ 4. Februar 1884.

in Kraft treten und da, wo der Nachweis geführt wird, dass die Miether noch dieselben sind wie vor Erlass des Gesetzes, erst nach Jahresfrist Geltung erlangen. Dadurch wird, ohne die künftige Wirkung des Gesetzes zu beeinträchtigen, ungebührlichen Härten vorgebeugt und Zeit zur Besserung der Miether oder, wenn alles nichts hilft, Zeit, sich von ihnen zu befreien gegeben. Ferner mag eine Bestrafung nicht eintreten, wenn der Hauswirt nachweisen kann, dass eine „nuisance“ ganz kürzlich entstanden, und dass es ihm daher nicht möglich gewesen ist dieselbe zu beseitigen. Das ist in so fern gerechtfertigt, als man z. B. von einem Hauswirt, der nicht auf seinem Eigentum wohnt, nicht verlangen kann, dass er dasselbe alle Tage inspicirt. Dem Hauswirt zu gestatten, falls ein Miether eine „nuisance“ veranlasst, denselben sofort auszustossen, wird bei der üblichen wöchentlichen Kündigungsfrist kaum nöthig sein, ist eventuell aber auch in Betracht zu nehmen, besonders für den Fall, dass der letztere in seinem Treiben beharrt.

Mit diesen Cautelen wird man ohne zu grosse Härte die Massregel durchführen können. Sie ist um so wünschenswerter, als, was auch immer gegen sie eingewandt worden ist, niemand zu leugnen versucht hat, dass sie sich als wirksam und einschneidend erweisen werde.

Endlich ist noch ein Punct zur Besprechung zu ziehen. In den Gesetzen, deren Wirksamkeit bisher besprochen ist, wie in den noch zu besprechenden anderen Gesetzen (Torrensacte und Cross-acte) ist auf ein Eingreifen des Publicums gerechnet (vgl. S. 17 und 23.) Bis jetzt haben sich diese Bestimmungen der Gesetze noch wenig bewährt. Nur die Geistlichen, Armenpfleger, freiwilligen Krankenpflegerinnen, Ärzte und dergl. Personen mehr, welche durch ihren Beruf in die Wohnungen der Armuth geführt werden, haben in manchen Districten viel gethan. Aber sie konnten natürlich nur sporadisch eingreifen und waren wegen Zeitmangels oder, weil ihr Weg sie nicht wieder so bald in die von ihnen besuchten Häuser zurückführte, häufig nur im Stande, eine einmalige Anzeige zu machen, aber nicht die Angelegenheit so energisch zu betreiben, wie es den Behörden gegenüber erforderlich war.

Die Inspectoren können, selbst wenn ihre Zahl stark vermehrt

werden würde, was für das erste noch zweifelhaft ist, nicht alles sehen. Man wird froh sein müssen, wenn sie nur die gröberen Übel, die baulichen Mängel, Überfüllung und dergl. verhüten. Da sind aber ausser kleineren, durch Nachlässigkeit des Hauswirtes hervorgerufenen Übelständen noch zahlreiche, von den Mitbewohnern ausgehende Belästigungen. Z. B. ein Fischhändler wirft faule Fische in die Aschengruben, ein anderer Bewohner trocknet Kinnchenfelle in seinen Räumen, ein dritter sammelt daselbst Knochen und Lumpen, ein Ofensetzer hat mitten in seiner Stube einen Haufen Russ, dessen Theile sich über das ganze Haus verbreiten u. s. w. Die Miether machen aber nicht leicht eine Anzeige, sei es dass der Hauswirt oder ein Mitbewohner die Ursache einer gesundheitschädlichen Belästigung ist. Von ersterem sind sie, wie oben S. 54 gezeigt wurde, zu abhängig, mit den letzteren mögen sie es nicht verderben, da sie die Rache der oft sehr rohen Leute fürchten und da wie die Erfahrung gezeigt hat, solche Leute gerade die, welche noch etwas besser sind und auf Ordnung halten, mit besonderem Hass verfolgen und mit besonderer Schadenfreude ärgern. Häufig fehlt es den Leuten auch an Zeit und Kenntniss, um die Klage bei der richtigen Behörde und zur rechten Zeit anzubringen.

Um dem abzuhelpen und die private Thätigkeit zu organisiren, ist man darauf verfallen, durch die ganze Metropolis „Sanitary Aid and Dwellings Committees¹⁾“, sanitäre Hilfs- und Wohnungscomites zu schaffen. Ihre Aufgabe soll es sein, einen *beharrlichen, unausgesetzten und einheitlichen* Druck auf die Behörden auszuüben, sie zu unterstützen und an ihre Pflicht zu mahnen. Sie sind durch keinerlei Rücksicht gebunden, in ihnen ist der Drang nach Reform naturgemäss stärker, als in einem Beamtenkörper, dessen Glieder es vermeiden, sich gegenseitig durch zu grossen Diensteifer zu verletzen.

Ein solches Sanitary Aid and Dwellings Committee besteht schon seit Anfang vorigen Jahres in einem der dichtest bevölkerten Theile Londons. Seine Aufgaben sind

¹⁾ Vgl. bes. Gertrude Toynbee, Sanitary Aid and Dwellings Committees in Sanitary Record v. 15. Januar 1884. Pall Mall Gazette v. 15. Nov. 1883.

- 1) Klagen über sanitäre Mängel entgegenzunehmen,
- 2) Beförderung dieser Klagen an die richtige Behörde und Verfolgung der Thätigkeit der Behörde in jedem einzelnen Falle,
- 3) die Schliessung liederlicher Häuser zu bewirken.

Das letztere wurde unter die Aufgaben aufgenommen, weil Klagen über solche Häuser selten einzulaufen pflegen, und das Committee häufig Gelegenheit hat, auf dieselben zu treffen.

Die Mitglieder des Committees haben sich mit allen einschlägigen Gesetzen und mit populären sanitären Werken bekannt zu machen und zu den Personen, welche schon in irgend einer Hinsicht: als Geistliche, Ärzte, Kranken- und Armenpfleger (meist Frauen), oder im Dienste der inneren Mission, der Charity Organisation Society u. s. w. in dem Bezirk thätig sind, in Beziehung zu treten. Noch erwünschter ist es, wenn solche Männer oder Frauen selbst dem Committee beitreten, weil sie schon grosse Erfahrung haben, und man dann die Armen nicht noch durch mehr Besuche, als sie jetzt schon empfangen, belästigt. Der District ist in verschiedene Bezirke mit je einem „Besucher“ eingetheilt, der regelmässige Besuche in allen Häusern, welche derselben bedürfen, abzustatten hat. Die Besucher nehmen die Klagen entgegen und befördern sie an den Sekretär des Committees. Dieser legt sie dem Committee vor, welches sie, wenn sie als begründet erachtet werden, der Lokalbehörde durch den Secretär einreicht. Innerhalb von vierzehn Tagen, vor der nächsten Committeesitzung geht der Besucher noch einmal an Ort und Stelle, um sich von der Thätigkeit der Behörde zu überzeugen. Ist nichts oder ungenügendes geschehen, so wird der Fall wieder und wieder zur Kenntniss der Behörde gebracht und event. die Hülfe der Presse angerufen. Die Dienste der Besucher, grösstentheils Frauen, sind von der Bevölkerung sehr günstig aufgenommen, da sie niemals den Namen des Miethers, der eine Klage erhoben hat, angeben. Das Committee hat nach der Angabe G. Toynbee's im Sanitary Record während seines sechsmonatlichen Bestehens weit mehr zu thun gehabt und weit schlimmere Übelstände gefunden, als es erwartet hatte — ein Beweis für seine Nothwendigkeit.

Nach derselben Quelle bestand in einem Londoner District eine gleiche Institution schon während eines Jahres vom October 1853 ab unter dem Namen Local Board of Health.

Dessen Werk war noch grossartiger, da es einen eigenen Sanitäts-inspector und einen Architekten zur Verfügung hatte. Das Resultat seiner Anstrengungen war nach dem Jahresbericht:

Die Beseitigung von 205 Düngergruben, Erneuerung und Reparatur von 206 Hausdrainagen, die Bedeckung von 367 Senkgruben, die Erneuerung von 125 Abtritten, die Weissung von 198 Häusern und Höfen, die Versorgung von 24 Häusern mit Wasser u. s. w., eine stattliche Reihe von Leistungen, insbesondere wenn man bedenkt, dass die Gesetzgebung in jener Zeit noch nicht so fortgeschritten war. Der Grund, weshalb das Board schon nach Jahresfrist sich wieder aufgelöst hat, ist nicht ersichtlich.

Die hervorragende Wichtigkeit dieser Sanitary Aid and Dwellings Committees ist neuerdings vollauf anerkannt, und im Januar dieses Jahres wurde ein „Central Sanitary Aid Committee“¹⁾ gegründet, das die Aufgabe hat, lokale Committees in allen Districten zu bilden. Nach dem Berichte des Secretärs²⁾ desselben waren Ende März dieses Jahres schon 23 lokale Committees in das Leben gerufen, und die Einsetzung von 11 weiteren war gesichert. Gegenstand der Aufmerksamkeit dieser Committees ist: Überfüllung, Ventilation, Wasserversorgung, Zustand der Cisternen³⁾, Abtritte, Drainirung, Kehrrechtgruben, die Entfernung von Kehrrecht, Dünger, Schmutz oder Abfall, der Zustand der Kamine, Weissen und Tapeziren der Zimmer, Feuchtigkeit, Löcher in Dach und Fussboden, Entfernung mit ansteckenden Krankheiten Behafteter, die Desinfection nach Fällen solcher Krankheiten, die Lage, Fundamente und Beschaffenheit neuer Häuser. Ferner werden die Miether mit den ihnen nach der bisherigen sanitären Gesetzgebung zustehenden Rechten und Pflichten bekannt gemacht. Hervorgehoben zu werden verdient noch, dass die Committees ihre Einwirkung

¹⁾ Vgl. Brief des Lord Mayor in Londoner Zeitungen vom 28. Januar. Ausser diesem Committee ist zu gleicher Zeit noch ein „General Purposes Committee“ zur Prüfung der gemäss der Crossacte aufzustellenden Pläne für den Wiederaufbau gesäuberter Stadttheile und zur Prüfung der Gesetzgebung gebildet.

²⁾ Vgl. The Standard 25. März 1884.

³⁾ In London wird das Trinkwasser alltäglich zu bestimmter Zeit in die in jedem Hause befindliche Cisterne eingelassen, aus welcher die Bewohner ihren Wasserbedarf entnehmen.

nicht auf die „Nuisance“-Gesetze beschränken, sondern ihr Augenmerk auch auf die Durchführung der Torrens- und Crossacts richten werden, welche ebenfalls dem privaten Eingreifen Spielraum gewähren.

Über die Lebensfähigkeit und den praktischen Werth dieser Einrichtungen kann erst die Zukunft endgültig entscheiden. Sie hängen davon ab, in welchem Maasse die Gesellschaft ihre Pflichten gegenüber den Armen und Schwachen anerkennt. „Das Prognosticon ist günstig“. Die Committees können jedenfalls den Dienst der Sanitätsbeamten sehr erleichtern und fördern. Sache des Staates und der Gemeindebehörden ist es nur diesen privaten Bestrebungen sie in der Durchführung der Sanitätsgesetze zu unterstützen in jeder Weise fördernd entgegen zu kommen.

II. *Was ist der Grund, dass trotz des „Arbeiterwohnungsgesetzes“ von 1868 (Torrensacte) und seiner Verbesserungen (1879 und 1882) noch sehr viele Häuser der Metropolis sich in einem Zustande befinden, welcher „für menschliche Bewohnung ungeeignet“ ist, und wie ist dem abzuhelpen?*

Das Arbeiterwohnungsgesetz vom Jahre 1868 gibt den Districtbehörden die Gewalt, Eigentümern von Häusern, welche von ihrem Gesundheitsbeamten als „ungeeignet für menschliche Bewohnung“ erklärt werden, zu befehlen, dieselben nach Vorschrift der Behörde auszubessern, beziehungsweise umzubauen, oder sie, falls der Baubeamte sie für unreparirbar hält, abzureissen. Die Novelle von 1879 erweiterte diese Befugnis dahin, dass sie den zwangsweisen Ankauf und Abbruch von Häusern gestattet, welche selbst nicht für menschliche Bewohnung ungeeignet sind, aber durch ihre Lage bewirken, dass andere Häuser in diesen Zustand gerathen.

Obwohl nach dem einstimmigen Urtheil von Behörden und Privaten in allen Districten mit Ausnahme der wenigen reichen Quartiere zahlreiche Häuser sich befinden, welche unter die obige Bezeichnung fallen, sind die Torrensacte und ihre Novellen nur wenig angewendet. Einige Districte sind jedoch hiervon auszunehmen, sie sind mehr oder wenig thätig gewesen und haben bewiesen und öffentlich anerkannt, dass das Gesetz sehr brauchbar und nützlich ist. So hat die Vestry von Marylebone seit 1868

den Abbruch von 53 und den Umbau oder die Ausbesserung von 51 Häusern angeordnet¹⁾. Im District Poplar wurden auf Grund des Gesetzes 33 Häuser abgebrochen, 54 gründlich ausgebessert, im District St. Giles 194 resp. 78, im District St. Luke's, Middlesex, wurden bis zum 23. December 1875 396 Häuser abgerissen und 154 ausgebessert oder geschlossen²⁾. Im District Holborn wurden 68 abgerissen, 262 gänzlich ausgebessert und 18 geschlossen³⁾ u. s. w. Nach Ansicht des Local Government Boards, des vorgesetzten Ministeriums, und seines Leiters, der sich selbst speciell mit der Wohnungsfrage beschäftigt und London nach allen Richtungen hin durchforscht hat, Charles Dilke⁴⁾, haben sich jedoch die Lokalbehörden im Allgemeinen der ihnen durch die Torrensacte gegebenen Macht nicht ausreichend bedient. Insbesondere hat aber die Novelle von 1879 nicht den Erfolg gehabt, die Anwendung zu steigern. „Aus statistischen Zahlen, die ich mir vor wenigen Wochen privatim verschafft habe, erhellt, dass von den 38 Vestries und District Boards 25 das Gesetz seit 1879 überhaupt nicht angewandt, 7 es schwach und nur 6 in erheblichem Umfange benutzt haben“, schreibt der Verfasser des vorerwähnten Artikels in der Quarterly Review, und diese Beobachtung wird von anderen Seiten bestätigt.

Der Grund dafür, dass die Wirkung dieser Gesetze nicht den Erwartungen entsprochen hat, welche man an sie knüpfte, liegt in erster Linie daran, dass man die Ausführung derselben nicht in die richtigen Hände gelegt hat. Stellten sich schon Bedenken der Verwaltung der Nuisances-Inspection durch die Vestries entgegen, so sind noch grössere Bedenken vorhanden, dieser Behörde die Verwaltung der Torrensacte zu belassen. Einmal kommt auch hier wieder in Betracht, dass zahlreiche Mitglieder der Körperschaft Eigentümer von Häusern sind, welche unter dieses Gesetz fallen, oder dass solche Eigentümer Einfluss auf Mitglieder der Vestries haben. Das ist jedoch nicht das hauptsächlichste Bedenken, sondern dieses ist, dass die energische Ausführung dieser Gesetze mit

¹⁾ Sanitary Record, 15. Jan. 1884.

²⁾ s. Appendix zu dem Bericht der 1881 eingesetzten Commission. Accounts and Papers 1881 Vol. 7.

³⁾ Bericht des Gesundheitsbeamten. S. Daily News vom 24. Nov. 1883.

⁴⁾ Vgl. die mehrerwähnte Rede v. 25. Jan. 1884.

sehr bedeutenden Kosten verknüpft ist, und dass man deshalb nicht erwarten kann, dass die Localbehörden eifrig an ihre Ausführung gehen. Selbstverständlich würden gerade die ärmsten Districte die grössten Lasten zu tragen haben, da hier die Wohnungsverhältnisse am schlimmsten sind. Die Kosten sind aber hier weit bedeutendere, als blosser Inspectionskosten. Nach der Novelle von 1879 kann der Eigentümer, falls ihm unter diesem Gesetz eine Reparatur oder der Abbruch eines Hauses befohlen wird, von der Behörde verlangen, dass sie ihm das Haus abkauft, und ausserdem ist es der Behörde zur Pflicht gemacht, „im Wege befindliche“ Häuser, welche bewirkten, dass andere Häuser zur menschlichen Bewohnung ungeeignet wurden, anzukaufen, abzureissen und den Platz frei zu halten. Die Folge ist gewesen, dass die Behörden eingeständenermassen in Fällen, in denen sie erwarteten, dass der Eigentümer den Ankauf seines Hauses verlangen würde, nicht eingeschritten, und dass „im Wege befindliche“ Gebäude auch von sonst sehr thätigen Behörden nicht abgerissen sind, sondern dass man es lieber versucht hat, falls nicht überhaupt alles beim alten blieb, mit den Bestimmungen der Nuisance-Gesetze den Fall zu heilen. Ferner trat häufig der Fall ein, dass die Vestry, nach dem Erlass der Cross-Acte (1875), wenn sie mehrere benachbarte Häuser in ihrem Bezirk in unbewohnbarem Zustande fand, die Beseitigung derselben von sich abzuwälzen und dadurch zu erreichen suchte, dass sie durch ihren Gesundheitsbeamten eine offizielle Eingabe beim Metropolitan Board of Works, das jenes Gesetz auszuführen hat, machen liess, in welcher sie das Board aufforderte, einen Plan für die Säuberung der Fläche, auf welcher die Häuser sich befanden, aufzustellen. Dieses war aber damit häufig nicht einverstanden¹⁾, und so warf eine Behörde der andern das Project „wie einen Federball“ zurück. Diesem Mangel ist zwar einigermaßen dadurch abgeholfen, dass in s. 6 der Novelle von 1882 bestimmt ist, dass das Metropolitan Board of Works nur einzugreifen hat, wenn es sich um Abbruch von mindestens 15 Häusern

¹⁾ Nach s. 3 der Crossacte sollen solche umfassende Werke, wie durch dieses Gesetz ermöglicht sind, nur vorgenommen werden, wenn dem zu beseitigenden Übelstande durch keine anderen Mittel abgeholfen ist.

handelt, und dass die Vestry, falls eine Eingabe wegen zu geringer Ausdehnung der betreffenden „ungesunden Gegend“ zurückgewiesen wird, verpflichtet sein soll, die Torrensacte auf die Häuser anzuwenden. Wie diese neue Bestimmung wirken wird, ist abzuwarten, vermuthlich wird sie aber so wirken, dass die Gesundheitsbeamten der Vestries keine Eingaben machen werden, falls sie nicht sicher sind, dass das Metropolitan Board dieselben nicht als auf zu kleine Flächen bezüglich zurückweisen wird. Im Interesse einer gerechteren Kostenvertheilung, wie der Ausführung der Gesetze ist es daher dringend gerathen, das Metropolitan Board of Works auch mit der Verwaltung der Torrensacte und der Novellen zu derselben zu betrauen und die beiden Gesetze, die nahe mit einander verwandt sind, zu einer Acte zu verschmelzen. Auf das Metropolitan Board muss dann von Seiten des Publikums, bes. der „Sanitären Hilfs- und Wohnungscomités“ ein kräftiger Druck ausgeübt werden. Vestries sowohl, wie das im District lebende Publicum würden unter diesen Umständen, da sie keine unverhältnismässige Erhöhung der lokalen Steuern zu befürchten haben, ein Einschreiten des Board wünschen müssen, das ihren District so erheblich verbessern und zugleich steuerkräftiger¹⁾ machen würde.

Ausser dieser fundamentalen Verbesserung des Gesetzes sind noch andere möglich. Nach den Aussagen der Gesundheitsbeamten vor der Regierungcommission vom Jahre 1881 tritt häufig der Fall ein, dass der Gesundheitsbeamte den Abbruch eines Hauses verlangt, während der Baubeamte nur eine Ausbesserung oder Umbau des Hauses für nöthig hält. Dadurch entstehen Schwierigkeiten und Verzögerungen in der Entscheidung der Behörde. Oder aber der Eigentümer des Hauses weigert sich, dasselbe niederzureissen, und nach langem Processiren kann die Behörde den Nachweis nicht führen, dass das Haus thatsächlich zu schlecht zum Ausbessern sei. Die Ansichten darüber können ja thatsächlich im einzelnen Falle sehr verschieden sein. Ausserdem hat die Behörde nach dem gegenwärtigen Recht die Last für den Eigentümer eines in schmähhlichem Zustande befindlichen Hauses die Pläne für den

¹⁾ Die neuen Gebäude werden viel höher besteuert, als die alten — ein von mancher Baugesellschaft beklagter Umstand —, und, da die lokalen Steuern in England fast nur auf dem Haus- und Grundbesitz ruhen, ist diese Erhöhung nicht unbeträchtlich.

Umbau zu machen, über welche auch leicht Uneinigkeit mit dem Eigentümer entsteht. So entstehen Schwierigkeiten, Verdriesslichkeiten, Verzögerungen und erhebliche Kosten, vier Dinge, die nicht dazu beitragen, die Behörden zur Ausführung der Gesetze anzureizen. Warum macht man der Behörde alle diese Unannehmlichkeiten, warum nimmt man alle diese Rücksichten auf den Besitzer eines Hauses, das in unbewohnbarem Zustande ist, während man im Fall der Nuisance Acte einfach Beseitigung der Nuisance verlangt? Weit praktischer und naturgemässer wäre es, wenn die Behörde einfach zu sagen hätte: Dieses Haus ist unbewohnbar und wird binnen vierzehn Tagen oder vier Wochen geschlossen. Eine Entschädigung wäre selbstredend ausgeschlossen, es wäre viel mehr eher nach Analogie des Vorschlages auf S. 59 strafbar zu machen, Häuser zu vermieten, welche für menschliche Bewohnung ungeeignet sind. Der Eigentümer wäre dann gezwungen, selbst zu überlegen, was für das Haus das Beste ist: Abbruch oder Reparatur. Reparirt oder baut er nicht so, dass das Haus bewohnbar wird, so kann er sich nicht beklagen, wenn die Schliessung wiederholt wird, denn die Normen sind gegeben. So wird es möglicherweise eine weniger gute Speculation werden, alte, baufällige Häuser zu kaufen und zu vermieten. Solche Häuser werden mehr auf Abbruch verkauft und den zahlreichen Baugesellschaften bessere Gelegenheit gegeben werden, Bauplätze für Arbeiterwohnungen zu mässigerem Preise zu erstehen.

Eine Bestimmung, welche nicht als eine Verbesserung anzusehen ist, brachte die s. 5 der Novelle vom Jahre 1879. Darnach ist der Eigentümer eines Hauses, dessen Abbruch oder Reparatur ihm auf Grund des Gesetzes vom Jahre 1868 befohlen ist, berechtigt den Ankauf des Hauses seitens der Behörde zu verlangen. Der Kaufpreis ist, falls die beiden Parteien sich nicht einigen können, durch Schiedspruch festzusetzen. Das Gesetz vom Jahre 1868 sah keinerlei Entschädigung vor, und dieser Umstand wurde von vielen Seiten als ungerecht und der Wirkung des Gesetzes hinderlich beklagt. Wie es mir scheint, benutzte man diese „Ungerechtigkeit“ als Deckmantel für den Mangel an Energie und gutem Willen. Es mag aber auch sein, dass das schon erwähnte „Brudergefühl“, welches viele Mitglieder der Vestries für die Eigentümer miserabler Häuser hegten, sie wirklich verhindert hat, das

Gesetz energisch anzuwenden¹⁾. Thatsache ist jedenfalls, dass die Einführung der Kaufclausel, die den Eigentümer als unbewohnbar bezeichneter Häuser entschädigen soll, nicht die Wirkung gehabt hat, welche man sich von ihr versprochen hat, dass vielmehr das Gesetz seit dem Jahre 1879 durchschnittlich noch weniger angewandt ist, als bevor. Aus Furcht, dass der Eigentümer sich des ihm jetzt gewährten Rechtes bedienen und sie genöthigt sein würden, zerstreutes Hauseigentum zu hohem Preise und nach mühevollen und kostspieligem Schätzungsverfahren zu erwerben, wandten die Behörden das Gesetz nur da an, wo sie sicher zu sein glaubten, dass der Eigentümer den Ankauf nicht verlangen würde, so dass bisher überhaupt nur ein einziger Fall (im Marylebone District²⁾ vorgekommen ist, in welchem ein Eigentümer den Ankauf seines Hauses verlangt hat. Man klagte, die im Gesetze vorgesehene Art der Entschädigung sei zu ungünstig für die Behörden, und in der That konnten die unter denselben Bedingungen³⁾ festgesetzten Entschädigungen für Ankäufe, die unter der Crossacte geschahen, nicht zu Versuchen reizen, welche zu ähnlichen Entschädigungen führen mussten. Da diese Bedingungen jedoch im Jahre 1882 erheblich modificirt worden sind, werden die Behörden vielleicht in Zukunft eher den Versuch wagen. Die Erfahrung in dem einzigen bisher vorliegenden Falle in Marylebone, der im Januar dieses Jahres entschieden ist, scheint günstig zu sein. Während der Eigentümer 800 £ verlangt und die von ihm angestellten Schätzer auf 900 £ erkannt hatten, erhält er nach dem officiellen Schiedsspruch nur 421 £.

Die Einführung der Kaufclausel hat sich nicht nur als schädlich erwiesen, sie ist eine gänzlich ungerechtfertigte Concession an die Besitzer von Häusern, welche die öffentliche Gesundheit ge-

¹⁾ Vgl. u. a. über diesen Punct die Aussagen des Rev. S. A. Barnettton vor der Parlamentscommission 1881—82. *Accounts & Papers* 1882. Vol. 7.

²⁾ Vgl. die mehrerwähnte Rede Dilke's, den citirten Artikel in *Quarterly Review* und den Bericht des Medical Officers in *Sanitary Record* v. 15. Jan. 1884.

³⁾ Diese Bedingungen werden bei der Besprechung der Crossacte (S. 75 ff.), für welche sie von besonderer Wichtigkeit sind, ausführlich besprochen werden.

fährden. Sie ist geradezu unsinnig, so fern sie dem Eigentümer das Recht gewährt, selbst wenn nur eine geringfügige Reparatur von ihm verlangt wird, den Ankauf seines Hauses zu fordern. Man hat gesagt, es sei zu hart von jemandem, dessen Lease dem Ende nahe sei, noch grosse Reparaturen zu verlangen, ohne ihm diesen Ausweg zu gewähren. Dieser Einwand sanctionirt geradezu ein Geschäft, das auf Kosten der Gesundheit anderer, die sich nicht helfen können, gemacht wird. Die Steuerzahler sind nicht dazu da, um einen Speculanten vor Verlust zu bewahren, sie haben ihn nicht veranlasst, ein Haus zu kaufen, das schon zur Zeit des Ankaufs unbewohnbar war oder voraussichtlich nach kurzer Zeit verfallen musste. Auch wenn der Eigentümer beim Ankauf der Lease sich über die Haltbarkeit des Hauses nicht klar gewesen oder hintergangen worden wäre, kann der Staat ihn nun und nimmer gerechter Weise entschädigen, wenn er ihm verbietet, das verfallene Eigentum zu vermieten, mag der Eigentümer bankrott dadurch werden oder nicht. Ganz ebenso liegt es in dem Falle, dass dem Eigentümer befohlen wird, sein Haus niederzureissen, obwohl die Härte hier unter Umständen gross ist. Der Eigentümer hat keinen besseren Anspruch auf Entschädigung seitens des Staats oder der Commune, als er gehabt haben würde, wenn das Haus eingestürzt wäre. Allenfalls wäre diese Kaufclausel noch gerechtfertigt gewesen bei der ersten Einführung der Gesetze. Bis dahin, konnte man allenfalls sagen, hat der Staat den Grundsatz noch nicht anerkannt, dass es gesetzwidrig sei, in solchem Zustand befindliche Häuser zu vermieten, der Eigentümer litt also unter einer Veränderung der Gesetze. Wie man aber eine solche Clausel noch 11 Jahre nach dem Bestehen dieses speciellen Gesetzes und ca. 30 Jahre nach dem Bestehen der Nuisance-Gesetze einführen konnte, ist mir räthselhaft. Die Abschaffung der Kaufclausel, mit anderen Worten der Entschädigung, würde übrigens ausser der guten Wirkung, die sie auf die Anwendung des Gesetzes haben würde, noch den Erfolg haben, dass nicht mehr so viele Leute die Lease unbewohnbarer Häuser kaufen und auf Kosten der Gesundheit Anderer speculiren würden.

Von der im Jahre 1882 eingeführten Befugnis „im Wege befindliche“ (obstructive) Gebäude, welche selbst nicht unbewohnbar sind, aber andere Gebäude unbewohnbar machen, zwangsweise an-

zukaufen, ist aus leicht begreiflichen Gründen noch kein Gebrauch gemacht. Sollte die Ausführung der Torrensacte in die Hände des Metropolitan Board of Works gelegt werden, und sollten sich die neuen für die Behörde günstigeren Entschädigungsbedingungen als wirksam erweisen, so dass diese Befugnis wirklich benutzt würde, so wäre es am Platze, dieselbe zu erweitern und auch den zwangsweisen Ankauf, nicht bloss den zwangsweisen Abbruch von unbewohnbaren Häusern zu gestatten. Diese Erweiterung wäre im Interesse des öffentlichen Wohles gerechtfertigt, weil es jetzt nur zu häufig der Fall ist, dass solche Grundstücke, nachdem die Häuser abgerissen sind, wenigstens im Centrum der Metropolis, wo der Grund und Boden für commercielle Zwecke so kostbar ist, nicht wieder für den Bau von Arbeiterwohnungen, sondern für andere Zwecke verwandt wird. Von dieser Schattenseite, welche die sonst mit Recht viel gepriesene Wirkung des Gesetzes hat, ist später (unter IV) noch ausführlicher zu handeln.

Bevor wir diesen Gegenstand verlassen, ist zu bemerken, dass nach der Rede des Präsidenten des Local Government Boards die Behörden neuerdings beginnen, sich der ihnen durch die Torrensacte gegebenen Befugnisse in höherem Maasse zu bedienen, — wohl eine Folge des Druckes der erregten öffentlichen Meinung und ein Zeichen, dass auch mit dem Gesetz, wie es gegenwärtig ist, viel ausgerichtet werden kann.

III. *Was ist der Grund, dass trotz des „Arbeiterwohnungsverbesserungsgesetzes 1875“ noch viele von ungesunden, engen Gassen und Winkeln bedeckte Stadttheile in London unangefochten fortbestehen, und wie ist dem abzuhelpen?*

Waren die Gesetze, welche in diesem Capitel bisher besprochen sind, darauf berechnet, den Behörden eine Wirksamkeit in gesundheitlichem Interesse zu ermöglichen, die man als eine Detailarbeit bezeichnen kann, so gewährt das „Arbeiterwohnungsverbesserungsgesetz 1875“ (Crossacte) mit seinen Novellen der Jahre 1879 und 1882 den Lokalbehörden, für London in diesem Falle dem Metropolitan Board of Works, die Macht eine Thätigkeit im Grossen auszuüben, ganze „ungesunde Gegenden“ zu säubern. Dieses Gesetz bildet gewissermassen die Krone der ganzen sanitären Gesetzgebung. Es wurde gegeben, als man sah, dass es vielfach gar

nicht möglich war, einzelne Häuser gesund und bewohnbar zu machen, wenn man nicht Licht und Luft schaffte, wenn man nicht die Nachbarhäuser niederriss, ja ganz neue Strassen und Plätze schaffte. Zugleich bedachte man mit Recht, dass das einfache Niederreißen ohne Sorge, was aus der Arbeiterbevölkerung, welche diese Quartiere bewohnt, werden würde, den Nothstand nur vergrössern würde, denn eine schlechte, ungesunde Wohnung ist immer noch besser als gar keine Wohnung. Daher die Bestimmungen, welche den Zweck haben, den Wiederaufbau von Arbeiterwohnungen zu sichern und welche besonders für London mit seinen Ausnahmeverhältnissen (hohe Bodenpreise, grosse Entfernungen) sehr streng sind.

In der gesammten Metropolis (exclusive der für die Ausführung dieses Gesetzes von der Macht des Metropolitan Board of Works eximirten City) sind seit dem Erlass der Crossacte bis zum 31. December 1882 dreiunddreissig „officielle Eingaben“ von Gesundheitsbeamten bei dem Metropolitan Board eingegangen, welche die erforderliche Meldung bezüglich „ungesunder Gegenden“ machten und um ein Einschreiten des Board unter der Crossacte ersuchten¹⁾. Von diesen dreiunddreissig Eingaben sind zwölf im Jahre 1875, zehn 1876, fünf 1877, vier 1878, je eine in den Jahren 1879 und 1882 gemacht. Sechs Eingaben wurden vom Metropolitan Board zurückgewiesen als wegen zu geringer Ausdehnung der ungesunden Gegend nicht für eine Behandlung unter der Crossacte geeignet. Diese zurückgewiesenen Eingaben erstreckten sich auf beziehungsweise sechs, zehn, fünfundzwanzig, achtunddreissig, neunzig und einhundertundfünzig Häuser. Nach der Novelle vom Jahre 1882 ist die geringste Anzahl von Häusern, auf welche

¹⁾ Artizan's and Labourer's Dwellings Acts Return. 20. Aug. 1883. In England und Wales excl. London, wurden in derselben Zeit 20 officielle Eingaben gemacht. Das bisher erzielte Resultat ist: 1 Eingabe wurde abgelehnt, in 5 Fällen ist nichts gethan, 4 Projecte sind noch nicht in Angriff genommen, 9 sind in der Ausführung begriffen und 1 ist durchgeführt. Von den officiellen Eingaben wurden je 7 in den Jahren 1875 und 1876, 4 im Jahre 1877 und je 1 in den Jahren 1878 und 1881 gemacht, die Entschliessung und Ausführung ist also eine äusserst langsame. In 93 Städten Englands, auf welche das Gesetz anwendbar ist, darunter 11 von mehr als Hunderttausend Einwohnern, sind keinerlei Schritte gethan.

sich ein „Verbesserungsplan“ zu erstrecken hat, fünfzehn Häuser, die Entscheidung des Boards wäre darnach nur in zwei von diesen Fällen gerechtfertigt gewesen. Vier andere Eingaben wurden aus anderen Gründen als ungeeignet abgewiesen. Von den übrigen dreiundzwanzig Eingaben befanden sich am 31. December 1882 neun noch unter Berathung in den verschiedenen Instanzen und über vierzehn war endgültig durch Parlamentsbeschluss entschieden. Aus der Zahl der letzteren vierzehn endgültig festgestellten Verbesserungspläne hinwiederum waren zwei völlig ausgeführt, vier nahezu vollendet (d. h. die Fläche war schon theilweise mit bewohnten, neuen Arbeiterwohnungen besetzt) und acht waren in der Ausführung begriffen, d. h. häufig war nur der Abbruch vorgenommen oder auch nur einige Häuser abgerissen. Die vierzehn in Angriff genommenen, beziehungsweise vollendeten Verbesserungspläne erstreckten sich über eine Gesamtfläche von c. 17 Hectaren mit 20 335 Personen in 5555 getrennten Wohnungen, von welch' letzteren 3349 nur aus einem Raum, 1483 aus zwei und 723 aus drei oder mehr Räumen bestanden¹⁾. Nach den vom Parlament gebilligten Plänen sind auf diesen Flächen 6206 Arbeiterwohnungen für 22 753 Personen zu bauen. Dieselben werden bestehen in 1535 einräumigen, 3849 doppelräumigen und 822 drei- und mehrräumigen Wohnungen. Die Parlamentscommission ist jedoch der Ansicht, dass thatsächlich für eine grössere Anzahl von Personen der arbeitenden Klassen Raum geschaffen werden wird. Die Kosten für Ankauf des Landes, Abbruch der Häuser und die Anlage neuer Strassen belaufen sich auf 1 581 336 £ = 31 626 720 Mark.

Die Corporation der City, welche das Recht hat, ihre Verbesserungspläne durch die Commissioners of Sewers, die Kanalisationsbehörde, selbständig, jedoch nicht ohne vorgängige Genehmigung der Regierung auszuführen, erhielt am 19. October 1875 zwei officielle Eingaben, welche sich auf eine Gesamtfläche von 4,2 Hectaren bezogen. Ein grosser Theil dieser Fläche wurde jedoch im Laufe der folgenden Jahre von Eisenbahngesellschaften erworben, und andere Theile wurden von den Eigentümern oder Käufern für andere Zwecke verwendet, so dass sich der endgültige

¹⁾ Vgl. den Commissionsbericht 1882.

Verbesserungsplan nur über ein Gebiet von 1,2 Hectaren erstreckt, auf welchem vor dem Abbruch der Häuser 1734 Personen in 495 getrennten Wohnungen mit 1010 Räumen wohnten. Die Kosten für Ankauf, Abbruch und Neuanlage von Strassen belaufen sich auf 240 000 £ = 4 800 000 M. Nach achtjährigen Verhandlungen zwischen der Regierung und den Commissioners of Sewers, die freilich zeitweise sehr lässig geführt wurden, und nachdem schon seit dem Januar 1880 die Häuser abgerissen waren, und die ganze Fläche brach gelegen hatte, ist im Mai 1883 die endgültige Bestätigung erfolgt und im December der Bau zweier „Blocks“ für im Ganzen 937 Personen in 250 getrennten Wohnungen von den Commissioners selbst unternommen, da die Angebote Privater für die Grundstücke zu niedrig schienen.

Betrachtet man die Resultate der Crossacte, von der man so Grosses erwartet hatte, so sind diese nichts weniger als befriedigend. Zahllose „Slums“ bestehen unangefochten weiter, über den Abbruch anderer sind Jahre lange resultatlose Verhandlungen geführt, andere sind ganz oder theilweise abgebrochen, liegen lange Zeit brach und, da erst verhältnismässig wenige Häuser neu gebaut sind, ist die unglückliche Bevölkerung in immer schlechtere Quartiere getrieben. Kein Wunder, wenn Manchem der Segen, den dieses Gesetz gebracht hat oder bringen kann, in zweifelhaftem Lichte erscheint. Der Grund für die verzögerte und laue Ausführung der Gesetze ist leicht ersichtlich: er liegt in den enormen Kosten, welche die ersten Versuche den Lokalbehörden verursacht haben. Freilich rechtfertigen diese durchaus nicht immer die Lässigkeit der Behörden. So constatirte z. B. der Staatssekretär Sir Wm. Harcourt¹⁾, dass das Home Office im Juli 1883 ein Circular an die Vestries gesandt hätte mit dem Hinweise darauf, dass das Vorgehen unter dem Gesetze durch die Novellen der Jahre 1879 und 1882 bedeutend erleichtert sei und mit der Aufforderung, ihre Gesundheitsbeamten anzuweisen, beim Metropolitan Board of Works offizielle Eingaben bezüglich aller Gegenden zu machen, welche sie für ungesund hielten. Die Antworten seien nur spärlich und auf mehrmaliges Drängen hin eingelaufen. Eine Behörde hätte gar nicht geantwortet, einige hätten wenig Hoffnung

¹⁾ vgl. Rede v. 25. Januar 1884 in Londoner Zeitungen v. 26. Januar.

gemacht, dass etwas geschehen werde, und nur auf die Schwierigkeiten hingewiesen, und endlich andere hätten die Kühnheit gehabt zu behaupten, in ihrem District sei alles geschehen was thunlich sei. Da die Initiative in erster Linie in Händen der Vestries liegt, ist eine derartige Gleichgültigkeit sehr zu beklagen. Auch das Metropolitan Board of Works ist von vielen Seiten heftig angegriffen und wohl kaum ganz frei zu sprechen. So war die Zurückweisung einzelner Eingaben, weil sie auf eine zu kleine Fläche Bezug hätten, in der Mehrzahl der Fälle nicht dem Geiste des Gesetzes entsprechend und die Behandlung der einzelnen Fälle oft eine sehr zögernde¹⁾. Auch die Lokalbehörde der City hat sich nicht mit Ruhm bedeckt und in der Hoffnung die Bestätigung ihrer Pläne unter günstigeren Bedingungen zu erreichen, ihre Ausführung von Jahr zu Jahr verschoben²⁾.

Von Seiten der Behörden und Anderer ist vielfach über die

¹⁾ Vgl. u. a. einen Brief des Home Secretary, abgedruckt in Pall Mall Gazette vom 8. Dec. 1883. Hier wird unter Bezugnahme auf einen speciellen näher ausgeführten Fall gesagt, dass das Pflichtgefühl der Vestries, die zwar auch nicht zu entschuldigen wären, geradezu leiden müsse bei der Lässigkeit, mit welcher das Metropolitan Board ihre Vorschläge behandle.

²⁾ Gerade von der City, dem Centrum Londons, ist eine besondere Thätigkeit auf diesem Gebiet zu verlangen. In ihr steigt der Wert des Grund und Bodens von Jahr zu Jahr ganz enorm, so dass immer weniger Wohnungen verfügbar werden, da man sie alle in Geschäftsräume verwandelt. Nach dem Census ist die Zahl der *bewohnten* Häuser von 14 580 im Jahre 1851 auf 6493 im Jahre 1881 und die Bevölkerung in derselben Zeit von 127 869 auf 50 526 Köpfe gesunken. So verlieren hier seit Jahren mehr und mehr Arbeiter, die nahe ihren Arbeitsplätzen zu wohnen haben, ihre Wohnung, die Armen-, Schul- und anderen Lasten nehmen bedeutend ab, dagegen steigen die Grund- und Hausrenten und mit ihnen die auf diesen basirten Steuern. Was bisher von der City gethan ist — sie hat schon vor längeren Jahren mehrere „Blocks“ mit Arbeiterwohnungen gebaut (vgl. näheres unter IV.) — ist durchaus nicht der Grösse ihrer Pflicht entsprechend. Im höchsten Grade seltsam ist der Versuch des Lord Mayor in seinem Brief vom 26. Januar 1884 an die Londoner Zeitungen, die City mit dem Hinweise zu rechtfertigen, dass sie in Anbetracht der geringen Anzahl ihrer Bewohner mehr gethan habe, als irgend ein anderer District Londons. Er hätte sich besser der Thatsache bedient, dass nach der letzten Zählung täglich 739 000 Personen in die City kommen.

Umständlichkeit und Kostspieligkeit des Verfahrens geklagt. Aber man darf nicht vergessen, dass, da bei der Durchführung so eingreifender Massregeln grosse Vorsicht erforderlich ist, selbst das einfachste Verfahren sehr grosse Mühe und Arbeit mit sich bringen muss. Dieser Einwand scheint mehr ein Vorwand zu sein. Der einzige Vorschlag, der bezüglich einer Erleichterung des Verfahrens gemacht ist, ist die von der Parlamentscommission befürwortete Abschaffung der vorläufigen Schätzung des anzukaufenden Eigentums und die Beschränkung der Appellation, welche statt bei Beträgen von 500 £ nur noch bei Beträgen von mehr als 1000 £ zulässig sein solle. Ob die daraus folgende Erleichterung im Verhältnis zu den dadurch entstehenden Nachtheilen stehen würde, kann ich nicht beurtheilen.

Der Hauptgrund jedoch, welcher den bisherigen Misserfolg des Gesetzes verursacht hat, liegt in dem enormen Kostenaufwand, in den grossen Verlusten, mit welchen die Durchführung der Verbesserungspläne bisher verknüpft gewesen ist. Die hohen Kosten machten hauptsächlich die Behörden unwillig, sich neuen Plänen, so nöthig und nützlich ihre Ausführung auch erscheinen mochte, zuzuwenden und, um diese zu vermindern, stiess man einen Plan nach dem anderen um, zögerte man mit der Ausführung, in der Hoffnung, von der Regierung Nachlass in der Erfüllung der drückendsten Bedingungen, wie z. B. der Ansiedlung einer bestimmten Anzahl von Arbeiterfamilien auf der gesäuberten Fläche, zu erlangen, oder höhere Preise für die zu verkaufenden Grundstücke zu erzielen. Die Gesamtkosten der Durchführung der bis zum Jahre 1882 vom Metropolitan Board of Works in Anwendung dieser Gesetze unternommenen Arbeiten betragen nach dem Bericht der Parlamentscommission 1 581 336 £ = 31 626 720 Mark, und der muthmassliche Verlust, wenn alles Land verkauft sein werde, würde 1 211 336 £ oder 76 % der gesamten aufgewandten Kosten betragen. Zieht man den Aufwand für neue Strassen von dem Verluste ab, so reducirt sich derselbe auf 1 115 836 £ = 70,6 % der Kosten. Von diesem Betrage sind nach dem Commissionsbericht c. 560 000 £ oder die Hälfte des Verlustes der Verpflichtung zuzuschreiben, dass Arbeiterwohnungen in dem vom Gesetz verlangten Umfange auf den gesäuberten Flächen gebaut werden müssen. Auch der muthmassliche Verlust der City ist sehr gross.

Die Gesamtkosten für Ankauf und Abbruch der schon erwähnten Stadttheile betrugen 240 000 £ oder 4 800 000 M. Das beste Angebot, das ihr für die Lease der Gesamtfläche unter der Bedingung, auf der Fläche mindestens die gleiche Anzahl von Arbeiterfamilien anzusiedeln als durch den Abbruch der Häuser ihre Wohnungen verloren hatten (im Ganzen 1734 Personen), gemacht war, bestand in einer jährlichen Rente von 1250 £ oder 0,52 % des aufgewandten Kapitals, während der Marktwert nach offizieller Schätzung einer Rente von 7500 £ gleich war. Wie hoch der thatsächliche Verlust sich beläuft, kann ich nicht angeben. Er ist jedenfalls erheblich dadurch vermindert, dass die Anzahl der auf der Fläche selbst anzusiedelnden Arbeiter schliesslich in Übereinstimmung mit der Novelle vom Jahre 1882 auf die Hälfte der Zahl, welche früher auf dem Fleck gewohnt hat, beschränkt ist.

Wie sind diese Kosten zu verringern? ist daher die Frage, auf welche das Schwergewicht zu legen und thatsächlich in den beiden Novellen von der Gesetzgebung gelegt ist. Die Ursache der hohen Kosten ist eine doppelte: die Höhe der Entschädigungen, welche beim Ankauf der Grundstücke gezahlt worden sind und die Verpflichtung, für den Bau einer bestimmten Anzahl von Arbeiterwohnungen auf den geräumten Flächen Sorge zu tragen.

Der Bericht des Metropolitan Board of Works vom Jahre 1880 sagt: „... Die Principien¹⁾, welche der Schätzung des Eigentums zu Grunde gelegt worden sind, haben so bedeutende Entschädigungen herbeigeführt, welche es thatsächlich unmöglich zu machen scheinen, die Bestimmungen des Gesetzes auszuführen“. In der That waren die Entschädigungen, welche zum wenigsten in den ersten Jahren gezahlt wurden, so hoch, dass nach dem Zeugnis Fawcett's²⁾, Chamberlain's und zahlreicher Anderer, ein reger

¹⁾ Das Gesetz von 1875 (vgl. o. S. 27) bestimmt, dass die Schätzung auf den „billigen (fair) Marktwert“ begründet werden solle und zwar:

a) wie er zur Zeit der Abschätzung anzunehmen war, wenn

b) gebührende Rücksicht auf den Charakter und den derzeitigen Zustand des Besitztums, die wahrscheinliche Dauer der Gebäude in ihrem gegenwärtigen Zustande, ihren baulichen Zustand und alle Umstände, die solchen Wert beeinflussen, genommen, und

c) keine Extravergünstigung wegen Zwangsverkaufs gewährt war.

²⁾ Vgl. Macmillans Magazine, November 1883.

Handel in elenden Häusern entstand, sobald der Einschluss derselben in einen Verbesserungsplan bekannt wurde, ein Handel, dem durch die Novelle von 1882 ein Ziel gesetzt wurde, welche bestimmt, dass für Interessen an einem Grundstück, welche nach der Bekanntmachung eines dasselbe einschliessenden Verbesserungsplanes erworben werden, keine Entschädigung gezahlt werden soll. Der Grundfehler, welchen die amtlichen Abschätzer bei der Zu-messung der Entschädigung nach ihrer eigenen Aussage begangen haben, war der, dass sie ihrer Schätzung die Miethzinse zu Grunde legten, welche ein Haus einbrachte. Mit Recht sagt Chamberlain in dem schon erwähnten Artikel der *Fortnightly Review*: „Nichts könnte schöner in der Theorie sein. Aber was ist das praktische Resultat gewesen? Die Besitzer dieser Klasse von Häusern, deren Habsucht und Nachlässigkeit staatliches Einschreiten nöthig gemacht hat, haben in jedem einzelnen Falle unter dem Deckmantel der Entschädigung, von der Allgemeinheit Beträge erlangt, die ganz offenbar den Marktwert, den ihr Eigentum nach der günstigsten Berechnung besass, erheblich überschritten. Die gesunde Basis für die Entschädigung in solchen Fällen sollte in dem wirklichen Wert des Grundstücks und des Gebäudes bestehen, den diese haben würden, wenn sie in gesetzlicher Weise ausgenutzt würden, und nicht in dem unerhörten Wert, der durch strafbare Handlungsweise entsteht. Um ein Beispiel anzuführen: Man findet in den „ungesunden Gegenden“ stets eine gewisse Klasse von Häusern, welche für unsittliche Zwecke, die vom Gesetz verboten sind, benutzt werden. Die ungesetzliche Verwendung ist indes die Ursache der hohen Miethzinse, welche den unglücklichen Insassen ausgepresst werden von Leuten, die aus ihrem Laster ein Geschäft machen. Ein Haus, welches bei anständiger Verwendung 50 £ im Jahre wert ist, bringt das Dreifache oder Doppelte dem Besitzer ein, der gegenüber dem Gewerbe, dem es eine Zuflucht gewährt, ein Auge zudrückt. Wird ein solches Haus von der Lokalbehörde erworben, so wird die Entschädigung auf ein Einkommen begründet, das nicht allein eine gute Verzinsung der Anlage darstellt, sondern einen Nutzen, der sich aus Mitschuld am Laster ergibt. Dasselbe Resultat tritt ein, wenn Wohnungen, welche eigentlich nur eine einzelne Familie aufnehmen können, drei oder vier Mal so viele Personen aufnehmen müssen, als anständiger Weise in

dem Hause untergebracht werden können. Das von dem Hause abgeleitete Einkommen wird verhältnismässig erhöht, und die Entschädigung erfolgt als eine Belohnung schlechter Handlungsweise. In Übereinstimmung damit kommt es vor, dass Leute auf die Wahrscheinlichkeit des Einschreitens speculiren und Grundeigentum kaufen, das wahrscheinlich das Einschreiten der Behörde herausfordern wird. Gelingt es ihnen, den Unfug unerträglich zu machen, so ist ihr Glück gemacht. Die Steuerzahler müssen auf ihre Kosten diesem verwerflichen Geschäft ein Ziel setzen, und man erwartet von ihnen zu gleicher Zeit, dass sie alle, welche in demselben beschäftigt waren, reichlich belohnen“.

Selbstverständlich kann das Gesetz nicht ein für alle Male verbieten, die Miethzinse zu Grunde zu legen, da diese in zahlreichen, wohl den meisten Fällen, zum mindesten einen wichtigen Anhaltspunct gewähren. Die Novelle vom Jahre 1879 sucht zum wenigsten einem falschen Gebrauch dieses Anhaltspunctes vorzubeugen. Sie bestimmt, dass der amtliche Abschätzer, falls in einem Hause ein „gesundheitsschädlicher Übelstand“, seien es Überfüllung oder bauliche Mängel etc., besteht, bei der Feststellung der Entschädigung bestimmen soll, welches der Wert des Hauses nach Beseitigung des Übelstandes gewesen sein würde, und, falls die Beseitigung Kosten verursacht haben würde, diese Kosten noch von dem Wert in Abzug zu bringen hat (s. 3). Sollte ferner durch ein neues Gesetz, wie o. S. 59 vorgeschlagen wurde, der Hauswirt für jeden gesundheitsschädlichen Übelstand, der auf seinem Grundstück besteht, strafbar gemacht werden, so würde der Vorschlag Chamberlain's, den Abschätzer zu ermächtigen, eine dem schlechten Zustande eines Hauses entsprechende Strafe von der Entschädigungssumme abzuziehen, die einfache Consequenz sein. Derselbe bedarf daher keiner weiteren Rechtfertigung. Sollte er angenommen werden, so würde das jedenfalls dazu beitragen, die Kosten der Durchführung des Gesetzes erheblich zu vermindern, indem man einen Theil derselben auf die richtigen Schultern abwälzt.

Ferner hatten die Abschätzer nach der Ansicht der Parlementscommission den in s. 19 des Gesetzes von 1875 (und ebenso in s. 6 der Torrensacte) enthaltenen Ausdruck missverstanden, dass „alle Umstände, welche solchen Wert (nämlich den Marktwert

eines Hauses und Grundstückes) beeinflussen“, bei der Feststellung der Entschädigung in Rechnung zu ziehen sein. Diese Bestimmung habe scheinbar dem Eigentümer ein Anrecht auf die „Berücksichtigung der möglichen Conjecturen“ (valuation of contingent probabilities) gegeben, sei so ausgelegt worden und habe die Entschädigungssumme in vielen Fällen unberechtigter Weise erheblich gesteigert. Die oben citirten Worte wurden daher durch die Novelle vom Jahre 1882 gestrichen.

Zu den vom Gesetz hinsichtlich der Entschädigung gegebenen Bestimmungen fügten die beiden amtlichen Abschätzer im Laufe der Jahre noch zwei nach ihrer Ansicht mit dem Gesetze in Übereinstimmung befindliche Regeln hinzu. Diese Regeln wurden von der Parlamentscommission ausdrücklich gebilligt und, wenn sie auch nicht in die Novelle aufgenommen worden sind, gelten sie doch seitdem als feste Regeln. Dieselben lauten ¹⁾:

1) Ein gesundheitsgefährliches Haus, das zu schlecht für eine Reparatur ist, ist überhaupt nicht als ein Haus anzusehen, sondern nur als ein Grundstück mit so und so vielen Wagenladungen von Steinen und anderem Baumaterial.

2) Bei der Abschätzung des Wertes eines solchen Stück Landes ist die schlechte Umgebung desselben in Anrechnung zu bringen.

Die beiden Bestimmungen sind hart, aber angemessen, nicht nur gemäss der in der Crossacte gegebenen Entschädigungsbestimmungen, sondern in Anbetracht der Torrensacte, welche schon seit dem Jahre 1868 den Grundsatz aufstellt, dass Niemand berechtigt ist, gesundheitsgefährliche Häuser zu vermieten, event. ihren Abbruch anordnet und damit anerkennt, dass Häuser, welche gesundheitsgefährlich und nicht mehr auszubessern sind, gar nicht mehr als Häuser zu betrachten sind. Wer sich daher mit solchen Häusern befasst, setzt sich schon seit langen Jahren der Gefahr aus, dass ihm dieselben ohne Entschädigung genommen werden. An der zweiten Ausführungsbestimmung ist meines Erachtens nur auszusetzen, dass sie nicht allgemein genug ist, dass sie nicht sagt: „Bei der Abschätzung des Wertes *aller* Häuser und Grundstücke ist die schlechte Umgebung in Anrechnung zu bringen“.

¹⁾ Siehe den mehrfach citirten Commissionsbericht.

Es liegt nicht der geringste Grund vor, vor dieser Ausdehnung zurückzuschrecken, dieselbe ist vielmehr nur ein Erfordernis der Gerechtigkeit gegenüber den Besitzern der unter 1) genannten Häuser, die keine Häuser mehr sind. Man stelle sich nur vor, dass ein anständiger Mensch, der nicht durch schamlose Ausnutzung seiner Mitmenschen gewinnen will, zu einem anständigen Zwecke ein in ungesunder, schlechter Umgebung (Charakter des Platzes und der Bevölkerung) belegenes Haus ankauft. Derselbe wird stets, falls er nicht das Haus um jeden Preis erwerben muss, weil ihm kein anderes dienen kann und der Verkäufer also ein Monopol hat, nur einen Kaufpreis zahlen, der in Rücksicht auf die schlechte Umgebung niedriger gestellt ist. Wird ihm keine entsprechende Erniedrigung des Preises gewährt, so kauft er sich an einem anderen Platze an. Dass thatsächlich im freien Marktverkehr diese schlechten, ungesunden Umgebungen häufig keine Ermässigung des Preises eines Hauses bewirken, rührt nur daher, dass der Käufer in der Regel kein anständiger Mensch ist, dass er sein Haus zu unanständigen und ungesetzlichen Zwecken zu verwenden gedenkt, welche, so lange die Gesetze nicht energisch durchgeführt werden, diese Häuser in schlechten Umgebungen so wertvoll oder wertvoller machen als solche, die in offener gesunder Lage sind und Dieben, Verbrechern, gemeinen Weibern etc. keine Zuflucht gewähren oder in welchen Überfüllung und anderer Unfug zu leicht sichtbar sein würde.

Die Steuerzahler sind nicht verpflichtet, dem Eigentümer von Grundstücken und Häusern, die nur, wenn sie zur Beherbergung des Lasters und Verbrechens oder von durch Noth und Armut gedrängten, hilflosen Personen benutzt werden, einen Wert darstellen, welcher ebenso hoch ist wie der Wert von gleichen Häusern und Grundstücken in guter, gesunder Lage, diesen Wert auf alle Zeiten zu garantiren und ihm eine dem entsprechende Entschädigung zu zahlen, wenn der Staat endlich seiner Verpflichtung energisch nachkommt, die Hilflosen gegen Ausbeutung zu schützen. Das mag unter Umständen hart sein, mancher Hauseigentümer mag für sein Haus einen Preis gezahlt haben, den sein Haus in guter Umgebung wert wäre. Ja es mögen Fälle da sein, wo wohlwollende Personen Häuser und Grundstücke in solcher Umgebung, für solch' hohe Preise gekauft haben, um die Miether, wenn auch nicht aus der

ungesunden Umgebung, so doch aus den Händen schlechter Hauswirte zu befreien, — alle diese Rücksichten können den Grundsatz nicht umstossen: Der Wert von Häusern in schlechter Umgebung ist geringer als der von gleichen Häusern in guten, gesunden Umgebungen, und demgemäss ist bei der Abschätzung zu verfahren.

Dieser Grundsatz, der, obwohl er bei den Schätzungen der Steuerbehörde und auch in der Novelle zur Torrensacte vom Jahre 1879¹⁾ anerkannt ist, ist seltsamer Weise nirgend in dieser Ausdehnung geltend gemacht worden, obwohl seine volle Anwendung die Entschädigungskosten in durchaus gerechter Weise sehr bedeutend vermindern würde. Welch' ein Widerspruch liegt darin, dass man auf der einen Seite anerkennt: Ein ganzer Stadttheil ist in so elendem Zustande, ist so wertlos für menschlichen Gebrauch, dass nur eine durch und durchgehende, das ganze Gebiet umfassende Verbesserung ihn wieder geeignet für menschlichen Gebrauch machen kann, und auf der anderen Seite für die meisten Häuser und Grundstücke Entschädigungen zahlt, als ob sie in paradiesischer Gegend belegen wären!

Übrigens ist auch in dem Gesetze vom Jahre 1875 schon eine bisher nicht in Wirksamkeit gekommene Bestimmung vorhanden, welche den Grundeigentümer wenigstens in hohem Maasse schützen würde. Nach Sectio 5 ist ihm gestattet, im Einvernehmen mit der Lokalbehörde die Ausführung des Verbesserungsplanes auf seinem Grundstück selbst zu besorgen, er ist also gar nicht verpflichtet, eine ihm zu niedrig scheinende Entschädigung anzunehmen. Wenn Sir Richard Cross in einem sehr lesenswerthen Artikel²⁾ seine Verwunderung darüber ausspricht, dass von dieser Bestimmung bisher kein Gebrauch gemacht sei, so ist die Erklärung wahrlich leicht zu finden: Die Entschädigungen waren so hoch, so unangemessen dem wahren Wert des in so elender Umgebung belegenen Grundstückes, dass die Annahme derselben vortheilhafter

¹⁾ „Der Schiedsrichter soll die Wertzunahme, welche nach seiner Meinung andere Häuser desselben Eigentümers durch die Veränderung oder den Abbruch des Hauses seitens der Behörde erfahren werden, berücksichtigen und einen entsprechenden Abzug (an der für das abgebrochene Haus zu zahlenden Entschädigung) machen“.

²⁾ The Nineteenth Century, Januar 1884.

war für den Eigentümer, als wenn er das Grundstück, selbst in dem neuen Zustande, nachdem es durch die aufopfernden Bemühungen der Steuerzahler von schlechter Umgebung befreit, aus einer schmutzigen Gasse an eine schöne breite Strasse versetzt worden war, behalten hätte. Wenn man dieses Verfahren bedenkt, so kann man dem Handelsminister Chamberlain nicht ganz Unrecht geben, wenn er schreibt: „Um die Wahrheit zu sagen: Diese Gesetze haben die Hoffnungen, mit welchen sie eingeführt wurden, nicht erfüllt und sind in der That verdorben und ihrer Kraft beraubt durch die unheilbare Ängstlichkeit, mit welcher das Parlament¹⁾, das sich zum grössten Theil aus Leuten mit grossem Besitztum zusammensetzt, mit den heiligen Rechten des Eigentums zu verfahren gewohnt ist.“

Wenn Chamberlain die Forderung aufstellte, dass die Lokalbehörde befugt sein solle, alles Grund- und Hauseigentum, dessen sie zur Durchführung eines Verbesserungsplanes bedürfe, zum Marktpreise, den ein freiwilliger Verkäufer erlangen könnte, ohne Zuschlag für Zwangsverkauf zu erwerben, so geht er darin zu weit. Kauft die Behörde z. B., wie ihr nach dem Gesetz gestattet ist, an die ungesunde Gegend angrenzende Grundstücke, um bessere Zugänge zu schaffen, so wird sie selbstverständlich für diese Grundstücke denselben Preis zu zahlen haben, der zu zahlen gewesen sein würde, wenn die Grundstücke für Strassenerweiterungen, Eisenbahnbauten oder dergl. zwangsweise erworben worden wären. Nicht der Umstand, dass die Behörde ein Grundstück zum Besten des allgemeinen Wohles erwirbt, rechtfertigt sie von der Entschädigung für Zwangsverkauf abzusehen, sondern nur der Umstand, dass der Staat, als Vertreter des öffentlichen Wohles nicht gestatten kann, dass Häuser, welche in ungesunder Umgebung stehen, für menschliche Benutzung vermietet werden.

Besondere Schwierigkeiten hat nach dem Commissionsbericht (1882) die Entschädigung der Ladenbesitzer oder Handwerker und Miether gemacht, und erstere hat insbesondere nicht unbedeutende Kosten verursacht, während die letztere nur einen „verhältnismässig kleinen Posten“ bildet. Das Gesetz berechtigt diese Personen nicht ausdrücklich zum Anspruch von Entschädigungen, die Abschätzer

¹⁾ Das Parlament, das die Abschätzungsbedingungen festgestellt hat.

haben jedoch in den meisten Fällen solche gewährt, nach Ansicht der Commission mit Recht, wenigstens in den Fällen, in welchen ein Ladenbesitzer oder Handwerker nicht nahe seinem alten Platze ein neues Lokal finden konnte und der Miether schon eine längere Zeit seine Wohnung innegehabt hatte. Für die Berechtigung der Entschädigung der Miether wurden von den von der Commission vernommenen Sachverständigen drei Gründe angegeben. Zunächst die Schwierigkeit bei dem herrschenden Wohnungsmangel eine passende Wohnung zu dem gleichen Preise zu finden. Sodann verliere der ordentliche Miether, wenn er in einen anderen Stadttheil ziehe, seinen „character“, seinen Credit. So sehr das Creditiren seitens der Kaufleute an solche Leute unter Umständen zu beklagen sei, so sei dieser Credit, den ein ordentlicher Arbeiter bei dem benachbarten Kaufmann besitze, oft das einzige Mittel, ihn in der Zeit der Arbeitslosigkeit, insbesondere im Winter, vor dem Werkhaus, Leihhaus oder Bettel zu bewahren. Endlich wird angeführt, dass die Bewohner eines Hauses, welche lange Zeit mit einander gelebt hätten, auf einander angewiesen seien und durch die Trennung erheblich beeinträchtigt würden. So sagte z. B. ein um die Milde rung des Elends im Ostende sehr verdienter Geistlicher von grosser Erfahrung S. A. Barnettton: „Diese Leute sind bis zu einem hohen Grade Communisten, d. h. wenn ein Mann eines Tages mehr verdient, so theilt er mit seinem Nachbar, der wenig verdient hat, so dass sie nicht von einander ziehen können Das ist ganz allgemein üblich, nichts überrascht Einen mehr, als die Art und Weise, in welcher der Arme dem Armen hilft.“ Es bestehe darüber keine Regel, aber wer von ihnen einmal Gutes erfahren habe, fühle sich nachher verpflichtet. Es herrsche ein starkes Genossenschafts- („clan“-) Gefühl, die Leute gingen mit einander durch Dick und Dünn, und nur so lasse es sich erklären, dass sie über manche schlimme Zeit hinwegkämen. Zu beklagen sei nur, dass die Entschädigungen vielfach zu früh gezahlt und verschwendet seien.

Diese Entschädigungen sind daher nur in wenigen Fällen zu vermeiden. Das beste Mittel, sie zu reduciren und damit auch das Übel zu vermeiden, dass sie nutzlos verschwendet werden, wird sein, dass man, indem man nicht alle Häuser eines zum Abbruch bestimmten Stadttheils zugleich abreisst und möglichst schnell neue Häuser an die Stelle der abgebrochenen setzt, es den Leuten

ermöglicht, nahe ihren alten Wohnungen wieder Wohnung zu finden.

Dieser Grund ist jedoch nicht der einzige, welcher es nothwendig macht, dass, wenn nicht für alle Arbeiterfamilien, so doch für einen grossen Theil derselben nothwendig auf demselben Platz oder in seiner nächsten Umgebung Wohnungen geschaffen werden müssen. Der zwingende Grund ist viel mehr, dass es einem grossen Theil der Arbeiter durchaus nicht frei steht, seine Wohnung aufzuschlagen wo er will, da er seiner Arbeit nahe wohnen muss¹⁾. Das Gesetz vom Jahre 1875 bestimmte daher, dass jeder Verbesserungsplan „die Beschaffung von passenden Wohnungen für mindestens so viele Personen der arbeitenden Klassen als durch die Ausführung des Planes ihre Wohnung verlieren“ vorsehen müsse, und dass „diese Wohnungen, wenn nicht besondere Gründe für das Gegentheil vorliegen, innerhalb der Grenzen der zu säubernden Gegend oder in ihrer Nachbarschaft gelegen sein sollten“. Diese Bedingung hat sich als sehr hart und drückend erwiesen und ist mit Recht als die Ursache eines grossen Theiles der Verluste, welche das Vorgehen unter der Crossacte den Steuerzahlern verursacht hat, bezeichnet. Wie oben S. 80 erwähnt wurde, schreibt die Parlamentscommission der Verpflichtung für eine gewisse Anzahl von Arbeiterwohnungen zu sorgen ungefähr die Hälfte der Verluste des Metropolitan Board of Works zu, nämlich 560 000 £. Den Beweis dafür bleibt sie freilich schuldig, jedenfalls war aber der durch diese Verpflichtung entstehende Verlust ein sehr grosser. Das Bauen von Arbeiterwohnungen im Grossen ist keine lockende Speculation, besonders bei den Sitten einer grossen Anzahl von Arbeiterfamilien. Wollte man die erforderliche Anzahl unterbringen und den Bau rentabel machen, so musste man ungeheure Bauwerke errichten, welche viel Kapital erforderten. Ausserdem musste sich der Erbauer den Plänen des Boards anbequemen, die nicht immer die besten waren. So kam es, dass das letztere beim Verkauf unter der Verpflichtung der Errichtung von Arbeiterwohnungen nur Preise erzielte, welche weit hinter dem Marktwert zurückblieben. Dieser Umstand und die berechtigte Erwägung, dass ein grosser Theil der

¹⁾ Vgl. hierüber den folgenden vom Neubau von Arbeiterwohnungen handelnden Abschnitt. S. 117 ff.

Arbeiterfamilien, welche bisher in den zu säubernden meist centralen Districten mit sehr hohen Grundrenten wohnten, eben so gut an anderen Puncten wohnen könne, führten zu den Änderungen der Novellen vom Jahre 1879 und 1882. Diesen gemäss ist in London bei der Ausführung eines Verbesserungsplanes unbedingt auf demselben Platze oder in seiner nächsten Umgebung Wohnung zu schaffen für die Hälfte der Anzahl von Arbeitern und ihren Angehörigen, welche die alten Häuser bewohnte; von der Sorge für das Unterkommen des Restes kann die Behörde jedoch auf ihr Ansuchen seitens der bestätigenden Behörde (des Ministeriums) befreit werden, falls diese es in dem einzelnen Fall für thunlich hält. Ausserhalb Londons hat die Behörde dagegen nur dann überhaupt für den Bau von Arbeiterwohnungen für die ihrer Wohnung beraubten Arbeiter zu sorgen, falls das Ministerium es verlangt¹⁾. Ausser dem Vorthail, der aus den unter diesen Umständen zu erzielenden höheren Bodenpreisen erwächst, tritt eine weitere Kostenverminderung dadurch ein, dass, da nun nicht mehr die ganze Fläche gesäubert werden muss, um einem oder mehreren grossen Gebäuden Platz zu machen, viele Häuser durch den Abbruch ihrer Nachbarhäuser wieder bewohnbar werden oder mit einigen Ausbesserungen bewohnbar gemacht werden können und so beträchtlich an Baukosten gespart wird.

So, sehen wir, sind in den letzten Jahren durch die Novellen sehr erhebliche Erleichterungen eingetreten²⁾, und es wäre wohl an der Zeit, dass die Lokalbehörden, statt auf weitere Concessionen der Regierung zu hoffen oder gar die Resultate der neu eingesetzten Commission abzuwarten, von Neuem an das Werk gingen und einen Versuch machten, was mit den neuen Gesetzen, die nach

¹⁾ Zu dieser Befreiung führte die Erfahrung, dass in Provinzialstädten wie Liverpool, Edinburg und Glasgow mit ihren niedrigeren Bodenpreisen und kleineren Entfernungen die Privatindustrie für hinreichende Wohnungen an anderen Stellen, besonders den Rändern der Städte sorgte. (Vgl. den Bericht der Commission 1882.)

²⁾ Mr. Shaw Lefèvre sagte in einer Rede, dass ein erfahrener Beamter des Metropolitan Board of Works ihm mitgetheilt habe, dass, wenn die Novelle vom Jahre 1882 von vornherein Gesetz gewesen wäre, der bisherige Gesamtverlust des Boards statt 1115 836 £ nur 400 000 £ betragen haben würde. (The Daily News 16. Nov. 1883.)

Ansicht der meisten Sachverständigen die Hauptschwierigkeiten beseitigt oder gemildert haben, zu erreichen ist. Man vergesse auch nicht, dass, da der steuerbare Wert des Grund- und Hauseigentums auf der gesäuberten Fläche und ihrer Umgebung enorm steigt, auch die Steuereinkünfte, die freilich in London in erster Linie nicht dem Metropolitan Board, der ausführenden Gewalt, sondern den Districten zu Gute kommen, sich heben. So erwähnt der Commissionsbericht, dass der steuerbare Wert der auf den gesäuberten Flächen von der Peabody-Stiftung errichteten Arbeiterwohnungen 13 311 £ betrage, während der Wert der alten Häuser nur 9 986 £ betragen habe, und eine so erfahrene Frau wie Octavia Hill behauptet sogar, der steuerbare Wert des Grund und Bodens sei in einzelnen Fällen um das achtfache gestiegen¹⁾.

Kein Gesetz der Welt wird die Ausführung sanitärer Verbesserungen zu einem guten Geschäft machen, sie ist überhaupt kein „Geschäft“ und folglich muss man auch andere Grundsätze als geschäftliche Grundsätze anwenden. Selbst wenn man das thäte, könnte man immer noch mit dem Commissionsbericht (1882) sagen: „Krankheit, die zu verhüten gewesen wäre, ist das kostspieligste Ding in der Welt“. Octavia Hill sagte schon im Jahre 1875 in der Vorrede zu ihrem mehrerwähnten Buche: „Die Beseitigung alter Misbräuche kann keinen Gewinn abwerfen, ausgenommen in dem Sinn, in welchem jede Reform Gewinn abwirft. Die Abschaffung der Sklaverei warf keinen Gewinn ab, die Nation hatte dafür zu zahlen. Wie glücklich wäre sie gewesen, wenn sie durch eine einfache Zahlung in Geld ein so grosses Unrecht hätte auslöschen können. So muss es auch mit diesen Gassen und Winkeln sein. Ihre Beseitigung kann sich nicht in Mark und Pfennig bezahlt machen und man kann die Kosten ehrenhafter Weise auch nicht allein auf die Eigentümer als einzelne Individuen²⁾ werfen.

¹⁾ S. The Nineteenth Century. December 1883.

²⁾ Eben so wenig ist der Vorschlag Chamberlain's berechtigt, die Gesamtkosten dieser Verbesserungen allein auf die Grundeigentümer oder Besitzer langer Leases des betreffenden Bezirkes als eine Klasse zu werfen. Mancher von ihnen wird freilich grossen Nutzen von solchen Verbesserungen haben, für die Mehrzahl derselben würde derselbe aber schwer nachzuweisen sein, zum mindesten, wie hoch er sich bemisst. Das Problem, wie man dem Gemeinwesen einen Theil der Gewinne, die

Die Gesellschaft, deren abgestumpftes Gewissen das Anwachsen des Übels erlaubt, muss für ihre Beseitigung zahlen.“

IV. *Wie ist der Neubau einer hinreichenden Anzahl gesunder und billiger Arbeiterwohnungen¹⁾ zu bewirken?*

Die Stadt London nimmt jährlich um c. 50 000 Einwohner zu, und den Hauptantheil der Zunahme stellen die arbeitenden Klassen. Werden für den Zuwachs nicht genügende Wohnungen gebaut oder steigen die Löhne nicht in dem Maasse wie die Grundrente und die Miethpreise, so drängt der Zuwachs in die alten, schon überfüllten Quartiere. Neue Strassen und Eisenbahnen werden gebaut, Wohnhäuser werden in Läden, Fabriken, Waarenlager u. dgl. verwandelt, Tausende von Arbeitern verlieren ihre alten Wohnungen, vermehren die Nachfrage nach Wohnungen, während das Angebot thatsächlich nicht so schnell zu folgen vermag. Neue Bauplätze finden sich fast nur in den äussersten Vorstädten, wohin aber nur ein kleiner Theil der Arbeiter ziehen kann²⁾, da die meisten nahe ihrer Arbeit wohnen müssen. Die Mehrzahl verschwindet daher in den alten Gassen und Winkeln. Nach langen Jahren wird sich der Staat der Pflicht bewusst, dass er eingreifen muss. Er gibt Gesetze gegen Überfüllung; in einem Raume, in welchem acht Personen wohnten, sollen nur noch vier, in einem Hause, in welchem 200 Menschen lebten, sollen nur noch 100 wohnen. Tausende werden aus einer einzigen Gasse getrieben — oder würden herausgetrieben werden, wenn die Gesetze durchgeführt würden, und zu dem Zweck sind sie doch gegeben. Dann folgt ein Gesetz, welches den Abbruch oder die gründliche Reparatur „unbewohnbarer“ Häuser verlangt. Es wird in einzelnen Districten durchgeführt. Häuser werden ausgebessert, zugleich aber die Miethen erhöht für jedes Loch in der Decke, in der Wand, das verstopft, für jeden Ziegel auf dem Dache, der neu gelegt wird. Unglaubliche Fälle

dem Grundeigentümer in grossen Städten ungerechtfertigter Weise zufließen, sichern kann, das zur Zeit in London so vielfach discutirt wird, kann nicht in so willkürlicher Weise gelöst werden.

¹⁾ Dieser Begriff wird hier, wie auch schon bisher, in weitem Sinne gefasst und schliesst daher Wohnungen für niedrig besoldete Beamte und überhaupt Angehörige der ärmeren Volksklassen ein.

²⁾ Vgl. u. S. 117.

dieser Art könnte man zu Dutzenden erzählen. Der Hauswirt sagt einfach: Zahle oder gehe. Häuser werden gemäss dieses Gesetzes zwangsweise abgebrochen, die Bewohner zum mindesten zeitweise wohnungslos gemacht oder aber der Platz wird überhaupt gar nicht wieder zum Bau von Arbeiterwohnungen verwandt. Höchst beachtenswerte Thatsachen gibt in dieser Hinsicht der Bericht des Medicinalbeamten des Districts St. Giles¹⁾. Im Jahre 1872 begann man das Gesetz anzuwenden und bis zum 26. November 1878 geschah dies hinsichtlich 181 Häuser. Von diesen wurden 34 ausgebessert und weiter von ihren alten Bewohnern bewohnt, 144 wurden abgerissen und drei als Ställe²⁾ verwandt. Aber nur 15 von diesen Bauplätzen, welche von Seiten der Peabody-Stiftung angekauft waren, wurden wieder für Arbeiterwohnungen verwandt, der Rest der Grundstücke wurde mit Waarenlagern und dergleichen bebaut. Der Jahresbericht 1880 — über 1879 und die späteren Jahre liegt kein Bericht vor — führt zum gleichen Resultat. Von 194 Häusern, die unbewohnbar waren, wurden 44 ausgebessert und weiter von den alten Miethern bewohnt, 150 wurden abgerissen und 118 der Bauplätze zum Bau von Geschäftsräumen, Waarenlagern, Schulen u. dgl. verwandt, 30 wurden von der Peabody-Stiftung zum Bau von Arbeiterwohnungen angekauft, lagen aber ebenso wie die zwei übrig bleibenden Grundstücke noch wüst zur Zeit der Abfassung des Berichtes im Sommer 1881. Die Bevölkerung des Districts war im Jahre 1871 53 429 gegen nur 45 279 im Jahre 1881. Von dieser Abnahme sind jedoch 16 79 Köpfe abzurechnen. Diese Anzahl wurde nämlich ihrer Wohnungen beraubt durch die Ausführung eines „Verbesserungsplanes“ mit Hülfe der Crossacte, und zur Zeit ist — freilich erst nach Jahren — dieselbe Anzahl von Mitgliedern der arbeitenden Klassen auf der alten Fläche wieder angesiedelt. Der Rest der Abnahme, 6 493 Köpfe = 12,15 % der Bevölkerung von 1871, ist jedoch nach Versicherung des betreffenden Medicinalbeamten allein der Ausführung der Torrensacte zur Last zu legen. Für den District, sagte der Beamte vor der Commission, sei die Torrensacte ein grosser

¹⁾ Vgl. Appendix zu dem Bericht der Commission 1881. Accounts and Papers 1881, VII.

²⁾ Ein schönes Zeugnis für ihren menschenwürdigen Zustand!

Segen gewesen. Derselbe sei durch sie nicht nur bedeutend gesunder, sondern auch von einer Bevölkerung befreit worden, die zum grössten Theil aus Dieben und gemeinen Frauenspersonen bestanden habe.

Die gute Wirkung für den District kann allerdings keinem Zweifel unterliegen. Anders steht es aber mit der Wirkung auf das ganze Gemeinwesen und auf die Bevölkerung selbst, welche direct betroffen worden ist. Thatsache ist, dass c. 6000 Personen ihre Wohnungen verloren haben. Der Medicinalbeamte sagt allerdings: Die hier betroffene Klasse war nicht an den Platz gebunden, sie kann überall leben. Einmal ist es doch wohl billig, zu bezweifeln, ob die Gesamtzahl oder auch nur die Mehrzahl der alten Bewohner aus den vorher bezeichneten Klassen bestand, da das Urtheil des Beamten nicht auf statistischer Grundlage beruhte und nach den hierin völlig übereinstimmenden Berichten aller Sachverständigen bei der herrschenden Wohnungsnoth der anständige, aber arme Arbeiter beklagenswerther Weise in der Regel gezwungen ist, mitten unter Leuten der vorerwähnten Klassen, ja in demselben Haus, in demselben Zimmer mit ihnen zu leben. Sodann, wenn sie auch „überall“ leben können, so finden sie doch nicht „überall“ neue Wohnungen, sie drängen in die alten Wohnungen und wenn die Mehrzahl von ihnen auch ihres „Berufes“ wegen wenig Mitleid verdient, so schädigen sie doch die, in deren schon überfüllte Wohnungen sie dringen, und verbreiten unter ihnen die Pest der Unsittlichkeit und des Verbrechens. Insbesondere ist die Polizei, welche die verbrecherischen Bewohner eines Districts kennt, wenig damit zufrieden, dass diese sich über ganz London zerstreuen und ihr so aus den Augen kommen¹⁾.

Zwei Gründe lassen sich jedoch anführen, die zu dem Schluss berechtigen, dass die Wirkung der Torrensacte in anderen Bezirken nicht mit solchen übeln Folgen verbunden ist, dass diese zum wenigsten gemildert werden. St. Giles ist ein sehr central, nahe der City gelegener District, und höchst wahrscheinlich hat die Torrensacte daher nur den Process beschleunigt, der sich in all diesen central gelegenen Districten abspielt, nämlich dass der Grund und Boden für gewerbliche oder Handelszwecke benutzt, und die

¹⁾ Vgl. Daily News 11. Dec. 1883.

Bevölkerung mehr und mehr vermindert wird ¹⁾). Wären jene baufälligen Häuser nach Verlauf einiger Jahre eingestürzt, so wären die Grundstücke sicherlich ebenfalls zu anderen Zwecken verwandt. In anderen weniger central gelegenen Districten kann der Eigentümer sein Kapital jedenfalls nicht so leicht und schnell in anderer Weise anlegen und wird daher meist gezwungen sein, wieder Arbeiterwohnungen zu bauen. In wie weit diese Ansicht berechtigt ist, ist leider zur Zeit nicht statistisch nachzuweisen, da eine der obigen gleiche Übersicht über die Wirkung des Gesetzes in den wenigen Districten, in welchen es wirklich angewandt ist, nicht vorhanden ist. Der Gesundheitsbeamte des Marylebone Kirchspiels, welches nicht ganz so central gelegen ist, berichtet allerdings auch, dass in Folge des mit Hülfe der Torrensacte erreichten Abbruchs von 53 Häusern 380 Personen ihre Wohnungen verloren hätten ²⁾).

Ferner aber gehörten die von St. Giles vertriebenen Personen zum grossen Theil einer Klasse an, welche sich stets in die schmutzigsten Winkel zurückzieht und die nur von solchen Hauseigentümern aufgenommen werden, welche ihre ganz schlechten, verfallenen Häuser nicht anders ausnutzen können, als, indem sie an solche Personen vermiethen. Für eine solche Klasse neu zu bauen ist ein zu unangenehmes Geschäft, diese Leute würden auch gar nicht in die neuen Häuser ziehen.

Man mag diesen Einwänden stärkeres oder geringeres Gewicht beilegen, jedenfalls ist zu constatiren, dass eine Durchführung der Torrensacte in central gelegenen Districten die Wirkung hat, die allgemeine Tendenz, welche dahin geht, die arme ³⁾ Bevölkerung aus ihren alten, central gelegenen Wohnungen zu verdrängen, zu beschleunigen. Und wahrscheinlich ist, dass sie auch in den weniger central gelegenen Districten die Zahl der Arbeiterwohnungen vermindert. Mit Recht sagt der erfahrene Verfasser eines Artikels in „The Contemporary Review“ ⁴⁾): „Leute aus ihren Wohnungen

¹⁾ Vergl. über die Abnahme der Bevölkerung der City oben S. 79 Anmerk. 2.

²⁾ Vgl. Sanitary Record v. 15. Januar 1884.

³⁾ Die wohlhabenderen Klassen wohnen schon nur noch zu einem verschwindenden Theile in jenen Districten.

⁴⁾ December 1883. Mearns, Outcast London.

zu verjagen, so elend sie sein mögen, ohne für neue Wohnungen zu sorgen, heisst nur ein Riesenübel von einem Platz zum andern verpflanzen. Die Leute müssen irgendwo unterkommen und wenn nicht dafür gesorgt wird, so zerstreuen sie sich in die schon überfüllten Districte. Es ist unmöglich die daraus entstehenden Übelstände zu übertreiben. Logirgäste werden in Häusern aufgenommen, in denen thatsächlich kein Platz für sie ist, die Zahl der nur einen Raum bewohnenden Familien wird vermehrt und es wird für eine stetig zunehmende Klasse der Ärmsten unter den Armen zur Unmöglichkeit, selbst nur die gewöhnlichsten Regeln des Anstandes und der Sitte einzuhalten“.

Leider ist von der bisherigen Wirksamkeit der Crossacte nicht viel Besseres zu sagen, obwohl diese von vornherein nicht nur die Beseitigung der alten Wohnungen, sondern auch den Wiederaufbau vorsah. Ich will nur ein Beispiel herausgreifen, das zugleich auch noch die Langsamkeit des Vorgehens seitens der Behörden illustriren mag. Im Jahre 1876 wurde im Kirchspiel Marylebone¹⁾ eine officiële Eingabe bezüglich einer „ungesunden Gegend“ gemacht, 1878 wurde der Plan bestätigt und im Jahre 1881 endlich, nachdem der Gesundheitsbeamte im Jahre 1880 noch genöthigt gewesen war Reparaturen in den zum Abbruch bestimmten Häusern zu erzwingen, wurden diese abgerissen. Von den 800 Personen, welche ihre Wohnungen verloren, und die zu einem Drittel aus Trunkenbolden und Verbrechern, zu zwei Dritteln aus armen, von der Hand zum Munde lebenden Arbeitsleuten bestanden, lebte jetzt, im März 1884, drei Jahre nach dem Abbruch noch nicht eine einzige wieder auf der alten Fläche. Denn der grösste Theil des Landes hat noch keinen Käufer gefunden, und nur ein grosser Bau für Arbeiterwohnungen ist im Gange. Die alte Bevölkerung ist in die benachbarten Häuser gedrängt und hat hier die Durchschnittsmiethe von 3 auf 4 M. für einen Raum die Woche erhöht, während sie in den abgerissenen, freilich ganz elenden Häusern durchschnittlich nur 2 bis 2 1/2 Mark bezahlt hatte.

Von den 42 Acres (= 17 Hectaren), welche seit dem Be-

¹⁾ Vergl. Sanitary Record v. 15. Jan. 1884. Bericht des Medicinalbeamten.

stehen des Gesetzes (1875) von dem Metropolitan Board of Works gesäubert sind, waren zu Anfang dieses Jahres 23 Acres noch gänzlich unbebaut, obwohl die alten Häuser theilweise schon seit Jahren abgerissen waren. Die Gesamtbevölkerung, welche auf jener Fläche gewohnt hatte, betrug 20 335, die Überfüllung der alten Wohnungen ist daher zeitweise um mehr als 10 000 Personen vermehrt. Mag diese Verschlimmerung auch nur eine zeitweilige sein, welch' ein Elend verursacht sie zahllosen Familien, — nicht nur den direct vertriebenen, sondern auch vielen anderen, die unter dem Zudrang und dem Steigen der Miethpreise leiden, welch' eine Unsumme von Laster, Krankheit und Corruption, die nicht eine zeitweilige ist, hat sie im Gefolge. Dazu kommt noch ein zweiter übler Umstand. Bisher ist es noch nicht gelungen für die *ärmsten* Klassen in grösserem Maasstabe neue Wohnungen zu bauen. Wie nachher, wenn die Resultate der bisherigen Bau-thätigkeit besprochen werden im einzelnen zu zeigen ist, kann sich keine der grossen Gesellschaften etc. rühmen, so billig gebaut zu haben, dass sie eine grössere Anzahl von Angehörigen dieser Klasse versorgt hätte. Man muss daher dem Medicinalbeamten des Marylebone Kirchspiels Recht geben, wenn er am Schluss seines Berichtes sagt: „Die Haupttendenz der Crossacte, wie sie gegenwärtig durchgeführt wird, ist, den ordentlich bezahlten Arbeitern eine grössere Anzahl und bessere Wohnungen zu verschaffen, dagegen den Platz für die Nähterin und die ärmeren Arbeiterklassen zu vermindern“.

Man hat vielfach gesagt, der Grund für die matte Durchführung der sanitären Gesetzgebung sei gewesen, dass ihre strenge Durchführung das Übel nur unsäglich verschlimmert haben würde. Das ist im allgemeinen nicht richtig. Wäre es so gewesen, so würde nicht die Thätigkeit der Behörden plötzlich so gesteigert sein, wie es thatsächlich der Fall war, als im Herbst vorigen Jahres die öffentliche Meinung plötzlich ein Auge auf ihre Thätigkeit warf. Das ist aber eine unumstössliche Wahrheit, dass, wenn man diese Gesetze in Zukunft wirklich energisch durchführen will, man für genügende gute und billige Wohnungen zu sorgen hat. Anderenfalls würde die Durchführung der Sanitätsgesetze eine Unmenschlichkeit sein, ein entsetzliches Resultat von Überfüllung und Elend würde sich ergeben, Werkhaus und Gefängnis

würden binnen kurzem so gefüllt sein, dass man davon ablassen müsste. Der Staat und die Gesellschaft haben die Wahl: Entweder sie weichen der Macht der Umstände oder den „ewigen Naturgesetzen“, und alles bleibt beim Alten, oder man rafft sich auf, verbietet nicht nur, sondern versucht positiv zu schaffen, zu bauen und von neuem zu beweisen, dass der Mensch die Kraft hat, sich selbst den heiligen Gesetzen von Angebot und Nachfrage mit Erfolg zu widersetzen — wenn er nur ein wenig von seinem Eigennutz aufgibt und dem Gemeinsinn oder der Nächstenliebe, mag man das nennen, wie man will, mehr Raum gibt, sei es dadurch, dass er als Individuum sich allein oder in Gesellschaft mit anderen dem Wohle einer in Noth befindlichen Klasse widmet, oder als Bürger dem Staate oder der Gemeinde die Mittel gewährt, ihren Beruf dadurch zu erfüllen, dass sie sich ihrer schwachen Glieder annehmen. Welcher Weg der richtigere, würdigere ist, braucht kaum gesagt zu werden.

Bisher ist der Bau neuer Arbeiterwohnungen in London durchaus nicht in dem erforderlichen Maasse fortgeschritten, obwohl schon zahlreiche Gesellschaften, Stiftungen und Private mit Erfolg thätig sind. Wie schon früher hervorgehoben, fehlt es an jedem statistischen Anhalt, die Zahl derer festzustellen, für welche neue Wohnungen beschafft werden müssen. Nach den ziemlich übereinstimmenden Schätzungen verschiedener sachkundiger Personen beläuft sich die Zahl derer, für welche, falls man die sanitären Gesetze, vor allem die Bestimmungen hinsichtlich der Überfüllung wirklich durchführen und neue Wohnungen schaffen will, auf 200 bis 250 Tausend. Dass sie geringer sei, hat noch niemand zu behaupten gewagt. Diesen Zahlen und dem fortwährenden Bevölkerungszuwachs gegenüber erscheinen die bisherigen gesamten Bauleistungen als ziemlich ohnmächtige Versuche und die im ersten Kapitel dieser Schrift enthaltenen Thatsachen vermögen dieses Ergebnis nur zu bestätigen. Nach Octavia Hill¹⁾ betrug die Anzahl der seit dem Stiftungsjahre der ersten gemeinnützigen Baugesellschaft 1841 von den gesamten Baugesellschaften und Stiftungen mit neuen guten Wohnungen versorgten Personen im Jahre 1873 nur 26 000. Im Jahre 1875 war die Zahl nach der vor der

¹⁾ The London Poor S. 80.

parlamentarischen Commission von 1881 gegebenen Aussage des Secretärs der ältesten Gesellschaft 33 000, und nach einem Appendix zum Commissionsbericht belief sich die Anzahl der von gemeinnützigen und speculativen Gesellschaften und der Corporation der City bis zum Jahre 1881 mit neuen Wohnungen versehenen Familien auf 11 076 oder c. 55 380 Personen, wenn man die Familie zu 5 Personen rechnet. Da nur die Peabody-Stiftung in der Zeit vom Jahre 1881 bis Ende 1883 erheblich weiter gebaut hat, nämlich für circa 6000 Personen, so beläuft sich die Gesamtzahl der der arbeitenden Klasse angehörigen Personen, für welche seit dem Jahre 1841 neue Wohnungen gebaut sind, auf c. 60 000.

Nach dem Appendix zum Commissionsbericht waren im Jahre 1881 ausser den Baugenossenschaften und den Gesellschaften und Privaten, welche den Bau von Arbeiterwohnungen als Geschäft, speculirend, betreiben, zweiunddreissig verschiedene „agencies“ mit dem Neubau von Arbeiterwohnungen, resp. ihrer Vermiethung beschäftigt. Diese agencies bestanden aus der Corporation der City, der Peabody-Stiftung, einer Reihe von gemeinnützigen Gesellschaften und mehreren einzelnen Personen.

Die Privaten und Baugesellschaften, welche sich dem Bau von Arbeiterwohnungen aus Speculation widmen, bauen fast ausschliesslich in den Vorstädten. Sie errichten ganze Strassen kleiner, meist für eine Familie bestimmter Häuser (cottages), welche in der Regel durch allmähliche Abzahlung in den Besitz der Bewohner übergehen. Sie sind, falls die Häuser gut gebaut werden, eine wohlthätige Einrichtung für den gut gelohnten Arbeiter oder kleinen Beamten. Der gewöhnliche Arbeiter kann insbesondere die nöthige Anzahlung nicht leisten, und die unumgängliche Eisenbahnfahrt, welche ihn täglich nach seinem Arbeitsplatz und zurück bringt, erhöht die Wohnungskosten zu erheblich. Ihre Wirkung auf die Lösung der Wohnungsfrage ist nur die, dass sie, indem sie eine Anzahl besser gestellter Arbeiterfamilien aus dem Innern der Stadt zieht, Wohnungen für die ärmeren Klassen verfügbar macht. Neuerdings werden von vielen Seiten Klagen¹⁾ laut, dass ein grosser

¹⁾ Vgl. darüber auch die Aussagen des Generaldirectors der Great Eastern Eisenbahn Birt vor dem parlamentarischen Committee v. 1882 und Sitzung des Unterhauses vom 4. März 1884.

Theil dieser Häuser elend gebaut sei und schon nach wenigen Jahren verfalle. Im Innern der Stadt werden mit Ausnahme von Logirhäusern nur wenige neue Häuser für Arbeiterwohnungen gebaut, vor allem nicht für die ärmsten Klassen, welche grossentheils in alten Häusern leben, die ursprünglich gar nicht zu diesem Zweck gebaut waren und deshalb ihren Bedürfnissen wenig genügen. Diese Umstände machen es klar, dass auf die private Speculation für die Gegenwart und die nächste Zukunft und überhaupt so lange die gegenwärtigen Arbeitslohnverhältnisse andauern, bei der Lösung der Arbeiterwohnungsfrage in London nicht zu rechnen ist, — ein trauriges Zeichen. In den Provinzialstädten ist es zum Theil freilich erheblich besser damit bestellt. Der Commissionsbericht (1882) gibt z. B. an, dass in Glasgow und Edinburg die Privatspeculation bei Gelegenheit der Durchführung von grossen Verbesserungsplänen in genügender Weise für neue Wohnungen gesorgt habe.

Die Baugenossenschaften¹⁾, von denen man einst grosse Leistungen erwartete, sind von geringem Nutzen für die grosse Menge der Arbeiter, die unter den heutigen Lohnverhältnissen kaum die Miethe erschwingen können und ihre Ersparnisse für dringendere Bedürfnisse als Hausbesitz verwenden müssen. Die „Cottage“-Wohnungen, welche für je eine Familie bestimmt sind und dieser allerdings grosse Annehmlichkeiten bieten, sind ausserdem für die Gegenwart viel zu theuer.

Der Fall, dass die Arbeitgeber gute und billige Wohnungen für ihre Arbeiter beschaffen, ist in London äusserst selten und kommt für die Lösung der Wohnungsfrage dort kaum in Betracht, um so mehr, als es sich hier auch um zahlreiche Personen handelt, die nicht Lohnarbeiter sind. Wie Sachs²⁾, der die Pflichten der Arbeitgeber in dieser Angelegenheit mit Recht energisch betont, richtig ausführt, ist in grossen Städten überhaupt kaum je darauf

¹⁾ Vgl. Plener, Englische Baugenossenschaften. Wien 1873. Schon Plener sagt, dass eig. nur kleinere Kapitalisten mit Hülfe dieser Genossenschaften in den Besitz von Häusern gelangten. Die Arbeiter benutzten sie nur als Sparkassen.

²⁾ Sax, Die Wohnungszustände der arbeitenden Klassen. Wien 1869. S. 109.

zu rechnen, dass mit Hülfe der Arbeitgeber bessere Wohnungszustände geschaffen werden.

Die Grossmacht, mit welcher in London in dieser Frage in erster Linie zu rechnen ist, ist die Peabody-Stiftung¹⁾. Auf ihren Antheil fallen nicht weniger als ein Viertel der gesamten neu errichteten Arbeiterwohnungen. Peabody wurde am 18. Febr. 1795 in Danvers in den Vereinigten Staaten geboren. Er wurde Kaufmann und lebte als solcher bis zum Jahre 1837 in Amerika. In letzterem Jahre kam er nach London und liess sich hier als Kaufmann und Geldmakler dauernd nieder. Als Geschäftsmann und als Mensch genoss er während seiner Lebenszeit den besten Ruf. Er erwarb in kurzer Zeit ein ungeheueres Vermögen, jedoch nicht für sich selbst. Nachdem er schon in Danvers und Baltimore, den Stätten seiner Geburt und Wirksamkeit in Amerika, sehr grosse Stiftungen zu wohlthätigen Zwecken gegründet hatte, händigte er nach 25jährigem Aufenthalt in London einem Comité von Vertrauensmännern die Summe von 3 000 000 M. ein mit der Bestimmung, dass sie verwandt werden sollte, „die Lage der Armen und Bedürftigen dieser grossen Stadt zu verbessern, ihr Wohlbefinden und ihr Glück zu fördern.“ Er setzte keine bestimmte Aufgabe, sondern bemerkte nur beiläufig, dass die Herstellung guter Wohnungen diesem Zwecke dienen würde. Diesen Gedanken nahmen die Vertrauensmänner auf, und demgemäss wird das gesammte Capital der Stiftung zum Bau billiger und gesunder Wohnungen verwandt. Im Jahre 1866 fügte er seiner ersten Gabe 2 Millionen, im Jahre 1868 dieselbe Summe hinzu, und nach seinem Tode im Jahre 1869 kam hierzu noch ein Vermächtnis von 3 Millionen Mark, so dass die gesammte von ihm gestiftete Summe den Betrag von 10 Millionen Mark ausmacht. Durch die bisher eingegangenen Zinsen und Miethen ist das Grundcapital um c. 6 600 000 M. erhöht, die Verwaltung hat ferner von der Darlehens-Commission für öffentliche Arbeiten und anderen 7 800 000 M. geliehen, so dass das gesammte Capital, mit welchem die Stiftung arbeitet, am 31. December 1883 sich auf 23 824 000 M. belief.

¹⁾ Vgl. George Peabody, the Philantropist. London 1870. Mr. Peabody's Gift to the Poor of London. 1865, und die Annual Reports der Stiftung.

Am 29. Februar wurde der erste Gebäudecomplex eröffnet. Der Zudrang war, trotzdem damals noch starker Widerwillen gegen diese kasernenartigen Riesenhäuser herrschte, sehr gross, und nur ein Theil der Bewerber konnte befriedigt werden. Von jener Zeit an wurde regelmässig weiter gebaut, und ein „Block“ nach dem anderen eröffnet. Während des letzten Jahres hat die Stiftung nicht weniger als 33 solcher Häuser, welche 1878 (= ein Fünftel der bis jetzt insgesamt vorhandenen) Wohnräume enthalten, vollendet, 11 weitere mit 514 Räumen waren am 31. December in Angriff und der Bau von 15 anderen in Aussicht genommen, so dass der Blick in die Zukunft beschleunigtes Wachstum verheisst.

Bis zum Ende des Jahres hatte die Stiftung 9693 Wohnräume, welche 4359 getrennte Wohnungen enthalten, hergestellt. Von diesen Wohnungen waren 73 vierräumig, 1521 dreiräumig, 2073 zweiräumig, und 692 bestanden aus je einem Raum. Die Gesamtzahl der Bewohner war 18009 Personen. Die Häuser sind äusserst solide gebaut und praktisch eingerichtet. Höchst interessant ist ein Besuch der neuesten Schöpfung nahe dem Centrum Londons in Whitecrossstreet, wegen ihrer gewaltigen Ausdehnung — die Gebäude fassen c. 5000 Personen in 1883 Wohnräumen — „Peabody-Stadt“ genannt. Zwischen den verschiedenen Blocks befinden sich helle, weite, wohlgepflasterte und äusserst saubere Höfe, die den Kindern der Bewohner den schönsten Spielplatz gewähren. Das Innere der Häuser ist schmucklos, aber reinlich und luftig. Steinerne, Abends mit Gas erleuchtete, Treppen verbinden die verschiedenen Stockwerke. Die Thüren der einzelnen Wohnungen sind verschlossen. Die Zimmer haben eine Durchschnittsgrösse von 15×12 engl. Fuss und 9 F. Höhe, und sind mit reinlichem, oft erneuertem Anstrich versehen. Mit jeder Wohnung ist die unentgeltliche Benutzung ausgezeichnete Wasch- und Trockenräume, eines Spülraums für Küchengeräthe, eines Badezimmers, Wasserclosets und der Wasserleitung verknüpft. Die Vorrichtungen zur Beseitigung des Staubes und Unraths sind sehr gut, so dass das ganze Haus und die Luft stets ohne Mühe rein erhalten wird. Mit dem Verhalten der Miether ist die Verwaltung durchaus zufrieden, Kündigung ist nur selten erforderlich und sehr gefürchtet. Die Nachfrage wächst stetig, und der Oberaufseher

führt eine Liste von Personen, welche, falls eine Wohnung frei wird, sofort die Räume beziehen. Die einzimmerigen Wohnungen werden von einzelnen Personen oder kinderlosen Ehepaaren bewohnt. Junge Ehepaare treibe, falls die Familie sich vergrössere, jedoch der Ehrgeiz bald dazu, einen Raum hinzuzunehmen.

Die Miethen wurden nach folgenden Principien festgesetzt. Sie sollten das Capital reproductiv machen und einen mässigen Zinsfuss von c. drei Procent auf das angelegte Capital abwerfen. Man wollte zugleich den Hauseigentümern durch Musterbauten beweisen, dass es möglich sei, gesunde und billige Wohnungen herzustellen und dabei die Concurrenz mit ihnen, welche nicht so gut gestellt sind, wie die Stiftung, vermeiden. Die Miethen betragen per Woche für einen Raum 2 bis 3,50 Mark, — Räume für 2 bis 2,25 Mark sind jedoch nur in ganz geringer Anzahl und in den neuesten Gebäuden gar nicht vorhanden —, für zwei Räume 3 bis 5,25 M., für drei Räume 4 bis 7,25 M., für vier Räume 7,25 bis 7,50 M. Die Durchschnittsmiethe der gesamten Wohnungen betrug im Jahre 1883 für die Wohnung per Woche 4,69 M. und für ein Zimmer 2,10 M. Leider kann man jedoch nicht sagen, dass die Stiftung den Zweck erreicht hat, welchen sie sich gesetzt hatte, so viel Gutes sie auch gewirkt hat. Ihren Statuten nach sollte sie die „Armen“ mit Wohnungen versorgen. Nach dem neuesten Jahresbericht beträgt jedoch die thatsächliche wöchentliche Durchschnittseinnahme, nicht der nominelle, durch Arbeitsstörungen verminderte Lohn, des Familienhauptes 23,67 M., und das ist erheblich mehr, als der gewöhnliche ungelernte Arbeiter in London thatsächlich verdient. Diese Thatsache wird durch einen Blick auf die im Bericht angegebene Beschäftigung der Miether bestätigt. Die häufig aufgestellte Behauptung freilich, dass die grosse Menge der c. 4350 Familienhäupter, beziehungsweise einzelnen Personen aus Polizisten und anderen Subalternbeamten bestehe, ist weit übertrieben, wenn auch c. 267 Polizisten in den Peabody-Häusern wohnen. Es wohnen immerhin in ihnen eine ganze Reihe von Angehörigen der ärmeren Arbeiterklasse wie z. B. 201 Fuhrleute, 277 Nähterinnen, 5 Strassenkehrer, 16 Lampenanzünder u. s. w. Die 582 „Labourers“, d. h. nicht speciell ausgebildete Arbeiter im Gegensatz zu „artisans“, sind grösstentheils auch wohl in diese Klasse zu rechnen. Dass aber im Allgemeinen die Stiftung für

die „Armen und Bedürftigen“ gesorgt hat, wie Peabody ausdrücklich wünschte, muss bestritten werden.

Von den gemeinnützigen¹⁾ Baugesellschaften ist die älteste und eine der bedeutendsten die „Metropolitan Association for Improving the Dwellings of the Industrial Classes“²⁾, gewöhnlich nach ihrem Hauptgründer und bisherigem Sekretär „Gatliff-Gesellschaft“ genannt, welche im Jahre 1841 gegründet wurde. Sie besitzt zwei verschiedene Arten von Häusern, nämlich kleine Häuser in den äussersten Vorstädten und eine Reihe von grossen „Blocks“ im Innern der Stadt. Die ersteren, 168 an der Zahl, sieben englische Meilen vom Mittelpunkt Londons entfernt, sind mit einem kleinen Garten verbunden und für je eine Familie bestimmt. Der Miethzins beträgt 7, 7½ und 8 M. Diese Wohnungen sind selbstverständlich für die höheren Arbeiterklassen bestimmt. Seit fünfzehn Jahren ist ihre Anzahl jedoch nicht vermehrt, da die Gesellschaft eingesehen hat, dass das Bedürfnis nach billigen, guten Wohnungen im Innern der Stadt dringender ist, während jene Klasse von Häusern schon von der Privatspeculation gebaut wird. Während sie daher nur 168 Familien in ihren Cottages versorgt, hat sie im Innern der Stadt an verschiedenen central gelegenen Plätzen grosse Häuser mit Wohnungen für c. 1000 Familien gebaut. Die Gesamtzahl der Bewohner innerhalb und ausserhalb der Stadt beträgt c. 6000. Die Miethzinse steigen von 2,50 M. für einen Wohnraum auf 9 M. für grössere Wohnungen. Die Bewohner gehörten 200 verschiedenen Klassen an. Genaue Angaben über die Löhne sind nicht vorhanden, da die Gesellschaft es vermeidet, ihre Miether darnach zu fragen. Das Familienhaupt der niedrigsten Klasse hat nach der Schätzung Gatliff's ein Wocheneinkommen

¹⁾ Die hier als „gemeinnützig“ bezeichneten Gesellschaften decken sich keineswegs ganz mit den deutschen „gemeinnützigen Gesellschaften“. Immerhin sind sie von den speculativen zu unterscheiden, da sie zwar ihr Capital landesüblich zu verzinsen streben, jedoch mehr oder weniger in erster Linie nicht den Gewinn, sondern die Beschaffung guter und billiger Wohnungen im Auge haben. Bezeichnend ist für sie, dass sie theilweise unbezahlte Beamte haben oder nur ein bestimmtes Zinsmaximum zahlen u. dgl. m.

²⁾ Die folgenden Angaben sind den vor dem Parlamentarischen Committee 1881 gemachten Aussagen des Sekretärs Gatliff entnommen.

von 15 bis 20 M. In ausgedehntem Maasse ist jedoch auch von dieser Gesellschaft nicht für die armen oder gar die ärmsten Arbeiter gesorgt, wie das der Commission eingehändigte Verzeichnis der Berufe der Miether und der Miethpreise, welche sie zahlen, beweist. Nur eine verschwindend kleine Anzahl zahlt 2,50 bis 3,50 M. die Woche, die Mehrzahl aber erheblich mehr.

Die Wohnungen der Gesellschaft sind regelmässig vermietet und dieselbe hat während der dem Jahre 1881 vorhergehenden sieben Jahre stets eine Dividende von 5 % gezahlt, nachdem sie allerdings die Jahre vorher nur erheblich weniger hatte zahlen können. Mehr als 5 % Dividende darf sie statutengemäss nicht zahlen.

Während der letzten Jahre ist ein Stillstand in der Thätigkeit der Gesellschaft eingetreten, obwohl sie Capital genug zur Verfügung und Darlehensangebote gehabt hat, weil eine Ausdehnung der Bauthätigkeit nicht im Interesse der Antheilhaber gewesen sein würde. Gatliff klagt über die Concurrenz der Peabodystiftung¹⁾, die mit zu geringem Capitalgewinn wirtschaftete, und sieht ihrer weiteren Ausdehnung mit einiger Besorgnis entgegen. Seine Aussagen machen den Eindruck, als ob der Geist der Thätigkeit, der diese Gesellschaft zu so bedeutenden Leistungen geführt hatte, im Erlöschen begriffen sei. Eine solche muthlose Unthätigkeit ist durch die bisherigen Erfolge entschieden nicht gerechtfertigt, wenn auch die Schwierigkeiten der gestiegenen Bau- und Grundstückskosten wegen gewachsen sind.

Eine andere bedeutende Gesellschaft ist die „Improved Industrial Dwellings Company“²⁾, nach einem ihrer Begründer meist Waterlow-Gesellschaft genannt. Die Gesellschaft ist im Jahre 1863 gegründet. Sie wirtschaftete im Jahre 1881 mit einem Capital von c. 10 Millionen Mark, wovon 5 420 000 M. zu einem Zinsfuss von 4 % von der Darlehenscommission für öffentliche Arbeiten vorgestreckt sind. Seit dem Jahre 1865 zahlt sie ihren Actionären eine regelmässige Dividende von 5 Procent und hat ausserdem, um in schlechten Jahren die Dividenden auszugleichen, einen

¹⁾ Vgl. über diesen Punct unten S. 122.

²⁾ Vgl. die Aussagen des Sekretärs der Gesellschaft J. Moore vor dem parlamentarischen Committee 1881.

Reservefonds von 820 000 M. angesammelt, welcher bisher aber noch nicht angegriffen worden ist. Die Gesellschaft hat eine Reihe grosser „blocks“ errichtet, welche im Jahre 1881 von 3 146 Familien also c. 15 000 Personen bewohnt wurden. Sie nehmen in ihren Häusern jedermann auf, falls eine Inspection seiner früheren Wohnung erwiesen hat, dass dieselbe in ordentlichem Zustand gehalten worden ist oder wenigstens Anstrengungen gemacht sind ihren Zustand zu verbessern. Die Bewohner bestehen nach der Liste über ihre Berufe aus niederen Beamten und Angestellten und Arbeitern verschiedener Berufe. Wie der Secretär der Gesellschaft selbst sagt, gehören ihre Miether jedoch nicht zu den ärmsten und ärmeren Klassen, welche weniger als 20 M. die Woche verdienen. Als eine Besonderheit verdient noch hervorgehoben zu werden, dass in einem Hause eine Reihe von Werkstätten vermietet wird.

Eine Gesellschaft, welcher es einigermaßen gelungen ist für die ärmeren Klassen zu bauen, ist „The Victoria Dwellings Association“¹⁾, welche unter dem Patronat der Königin steht. Sie hat den grössten Theil ihrer Wohnungen, welcher mitten in einer hauptsächlich von Eisenbahnarbeitern bewohnten Gegend (Kings Cross) liegt, ausdrücklich nur für ungelernte Arbeiter (labourers), nicht für artisans bestimmt, und diese Wohnungen sind thatsächlich grösstentheils von Eisenbahnarbeitern und auch solchen Arbeitern bewohnt, die keine feste Arbeit haben, ihre Wohnung häufig wechseln, je nach dem sie Arbeit finden, und von denen die Miethe zu erhalten häufig schwer ist. Die Wohnungen sind ein- bis vierräumig, die Zimmer sind sehr verschieden gross, was daraus hervorgeht, dass der Miethpreis für einen Raum von 2,50 M. zu 5 M. schwankt, während die Preise in den vier Stockwerken für entsprechende Räume die gleichen sind. Die Häuser fassen, wenn ganz vermietet, c. 2400 Personen. Dass zur Zeit nicht alle Wohnungen in den für ungelernte Arbeiter bestimmten Häusern vermietet seien, misst die Gesellschaft dem Umstande zu, dass in der Gegend in letzter Zeit von verschiedenen Seiten viel gebaut sei, und sie selbst in kurzer Zeit mehrere grosse „Blocks“ eröffnet habe. Insbesondere wären in jener Gegend sehr zahlreiche kleinere Häuser vorhanden, welche bei dem jetzt freilich mehr und mehr schwin-

¹⁾ Vgl. Pall Mall Gazette 27. December 1883.

denden Vorurtheil gegen das Blocksystem vorgezogen würden. Die Einrichtung ihrer Häuser sei zudem „über dem Bedürfnis“ der Klasse gewesen, für welche sie bestimmt seien, und man werde in Zukunft einfacher und billiger bauen. Übrigens besteht die Bevölkerung jener Gegend zum grossen Theil aus einer Klasse, welche ihrer Sitten und ihres unsauberen oder verbrecherischen Gewerbes wegen niemals in den Häusern der Gesellschaft aufgenommen werden können, sondern sich stets in die engen Gassen zurück ziehen werden. Das erklärt den theilweisen Misserfolg ebenfalls. Nichtsdestoweniger zahlt die Gesellschaft doch drei Procent Dividende und hofft allmählig fünf zahlen zu können, ein Resultat, das, wenn man bedenkt, dass dieselbe erst im Jahre 1875 gegründet ist und thatsächlich zum grossen Theil für eine niedrige Klasse sorgt, nicht so schlecht ist.

Einen von den übrigen Gesellschaften sehr wesentlich abweichenden Charakter hat die „Artisans, Labourers and General Dwellings Company“¹⁾. Sie beschafft in sehr ausgedehntem Maassstabe Vorstadtwohnungen (cottages) für die gut gestellten Arbeiter. Die Häuser sind sämmtlich für nur eine Familie berechnet, und die Miethpreise sind 6 M. per Woche für die kleinsten Häuser, welche ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Küche und Waschhaus enthalten und 7,50 bis 12 M. für die grösseren. Mit jedem Hause ist ein kleiner Garten verbunden. Die Gesellschaft verkauft diese Häuser jedoch nicht, sondern vermietet sie nur, ein Umstand, der zur Folge hat, dass die Häuser bedeutend solider gebaut sind, als die von der Privatspeculation hergestellten. Einschliesslich 177 Häuser, welche die Gesellschaft in der ersten Zeit ihres Bestehens in verschiedenen Provinzialstädten erbaut hat, ist sie gegenwärtig Eigentümerin von fast 4000 Häusern, welche die Familie zu 4—5 Köpfen gerechnet, von c. 18 000 Personen bewohnt werden.

Neuerdings hat die Gesellschaft in der äussersten Vorstadtgegend Londons nahe zwei Stationen der Great Northern Eisenbahn eine Fläche von c. 40 Hectaren erworben, auf welcher im Laufe der nächsten Jahre weitere 2600 Häuser, je nachdem die Nachfrage wächst, gebaut werden sollen. 600 von diesen werden schon in diesem Jahre hergestellt werden. Ausserdem schafft die

¹⁾ Pall Mall Gazette 23. Januar 1884.

Gesellschaft gegenwärtig Einrichtungen für die Unterhaltung und Erziehung ihrer Miether, wie freie Leseräume, Gärten und Kaffeehallen, und verschiedene Grundstücke sind für die Errichtung von Kirchen und Schulen reservirt. Die Besitzungen der Gesellschaft mit den hübschen soliden kleinen Häusern machen einen äusserst freundlichen Eindruck, man wird nicht leicht in einer Grossstadt bessere Arbeiterquartiere als diese finden. Bis jetzt übersteigt die Nachfrage erheblich das Angebot, jedes Haus wird, so bald es trocken ist, bezogen. Dass die Gesellschaft diese ausgezeichneten Wohnungen und was mit ihnen zusammenhängt für einen verhältnissmässig niedrigen Preis liefern und dabei, wie der letzte Jahresbericht nachweist, eine Dividende von fünf Procent vertheilen kann, verdankt sie der Grossartigkeit ihres Betriebes und dem Umstande, dass sie alle Materialien aus erster Hand bezieht und theilweise selbst herstellt. So kaufte sie z. B. kürzlich 12 Millionen Ziegelsteine in einem Posten, bezog ihr Bauholz in enormen Quantitäten direct von Schweden und hat einen Holzvorrath von c. einer Million englischen Quadratfuss in einem Schuppen von 330 Fuss Länge und 50 Fuss Breite zum Trocknen aufgespeichert. Sodann hat sie die neuesten Maschinen zur Verarbeitung des Holzes, sie bereitet den nöthigen Mörtel selbst u. s. w. Der grösste Theil der Arbeit wird von Unternehmern gethan, welche regelmässig beschäftigt sind und genau das zu liefern wissen, was die Gesellschaft von ihnen verlangt.

Diese Gesellschaft hat also Grosses geleistet und wird in der Zukunft noch Grösseres leisten. Festzuhalten ist jedoch, dass sie nur für die höheren Arbeiterklassen sorgt. Von den c. 4000 Häusern sind nur 92 zu 6 M., dagegen 731 zu 7,50, 1418 zu 9, 994 zu 10 und 452 sogar zu 12 M. für die Woche vermietet, Miethzinse, die nur ein sehr gut gelohnter Arbeiter zahlen kann.

Ausser den bisher erwähnten gemeinnützigen Baugesellschaften besteht noch eine ganze Reihe kleinerer und grösserer. Die bedeutendste von ihnen ist die „Society for Improving the Condition of the Labouring Classes“, die im Jahre 1881 Wohnungen für 1278 Familien hergestellt hatte. Die Thätigkeit aller dieser Gesellschaften darzustellen würde zu weit führen. Nur eines ist zu constatiren, dass keine dieser Gesellschaften bisher in ausgedehntem Maasse Wohnungen für die ärmsten Klassen beschafft hat. Die

Lösung dieses Problems ist in vollem Maasse nur einer Persönlichkeit und denen, die unter ihrer Anleitung ihr folgten gelungen. Diese Persönlichkeit ist eine Frau, Miss Octavia Hill, welche ich schon verschiedentlich erwähnt habe, und deren Segen stiftende Thätigkeit die höchste Beachtung und Anerkennung verdient. Sie ist die erste Autorität in der Londoner Wohnungsfrage, Regierung, Gesellschaften und Private erholen sich ihren Rath. Es wird wenige Frauen geben, welche soviel Klugheit und praktischen Sinn mit so viel Herzensgüte und wahrer Religiosität verbinden und eine solche Gabe haben tief unter ihnen stehende Mitmenschen zu erziehen, wie Octavia Hill. Sie schenkt den Armen nichts als ihren Rath, ihren Trost und ist doch ihre grösste Wohlthäterin und wird auch als solche von den Armen anerkannt und geliebt. Wer diese Frau gesehen und gehört, ihre Schriften ¹⁾ gelesen hat, kann verstehen, wie selbst der roheste Mann, die gemeinste Frau durch wenige Worte von ihr zur Ehrerbietung und Überzeugung, von dem was recht und billig ist, gebracht wird.

Octavia Hill ist keine reiche Frau, die unumschränkte Mittel zur Verfügung hat, sie ist eine Lehrerin und unterrichtet in Latein und Malerei. Sie arbeitet mit einem Capital, das zum grössten Theil geliehen ist. Ihr Werk begann im Jahre 1864 mit dem Bau einiger kleinen Häuser. Heute beträgt das Capital, das ihr zur Verfügung steht, beziehungsweise in Häusern angelegt ist, nach ihrer Aussage vor der parlamentarischen Commission, ungefähr 1 200 000 Mark, und sie hat eine ganze Reihe von alten und neuen Häusern und „Blocks“ in den ärmsten Districten der Stadt unter ihrer Verwaltung. Selbstverständlich erfordert diese Verwaltung mehr Zeit und Kraft als eine einzelne Person zur Verfügung hat. Octavia Hill hat sich daher allmählig einen ganzen Stab von Helferinnen, jungen und älteren, verheiratheten und unverheiratheten Damen herangezogen, die von ihrem Geiste beseelt ihr opferfreudig in dem schweren Werke beistehen.

Ihr leitender Grundsatz ist die Armen mit guten, gesunden

¹⁾ Homes of the London Poor. 2. A. London 1883. Macmillan and Co.; District Visiting, London 1877 und verschiedene in Zeitschriften und Zeitungen zerstreute Artikel. Diesen Schriften, den von O. Hill vor dem parlamentarischen Committee gemachten Aussagen und persönlichen Mittheilungen ist der Stoff für die nachfolgende Schilderung entnommen.

und billigen Wohnungen zu versorgen, ohne sie durch Geschenke zu demoralisiren, ohne ihnen das Bewusstsein zu rauben, dass jeder seines eigenen Glückes Schmied ist. Obwohl sie Häuser auf Grund und Boden errichtet hat, welcher theurer war als der, auf dem irgend eine der Gesellschaften Häuser errichtet hat, obwohl sie an die ärmste Klasse, welche nur geringe Miethen zahlen kann, und von denen andere Hauswirte überhaupt die regelmässige Zahlung der Miethe nicht erreichen zu können behaupten, vermietet hat, bringen sämmtliche Häuser eine gute Verzinsung ein, einige vier, die meisten fünf Procent, und ausserdem wird noch eine Entschädigung für das Einsammeln der Miethe erzielt. So ist ihr Unternehmen auf „geschäftlicher Grundlage“ begründet. Octavia Hill führt das gute finanzielle Ergebnis auf zwei Gründe zurück: die Abwesenheit von Mittelspersonen und grosse Strenge im Bestehen auf pünktlicher Zahlung des Zinses. Diese Strenge sagt sie, sei das beste Erziehungsmittel. Sie gestattet nie einen grösseren Rückstand als den Betrag einer Woche, während andere Hauswirte zuweilen Rückstände im Betrage der Miethsumme von acht Wochen haben, die dann häufig ganz verloren werden. Es sei unglaublich, was in Folge dessen der prompte Zahler für den faulen Schuldner zu zahlen habe, da sich die Hauswirte natürlich durch höhere Miethen gegen solche Verluste versicherten. Die blossе Drohung mit der Kündigung oder diese selbst führe fast in allen Fällen zur Zahlung des Zinses, worauf sie dann dem Miether gestatte wohnen zu bleiben. Der niedrigste Miethpreis in ihren Häusern ist für die Woche 1,25 ¹⁾ bis 2,75 M. für eine einräumige Wohnung, während der übliche Mindestbetrag für meist bedeutend schlechtere Wohnungen 2,50 bis 3 M. ist. Um die Miether zu veranlassen, mehrere Räume zu nehmen, wenn es ihnen irgend möglich ist, gibt sie einen zweiten und dritten Raum erheblich billiger als ein einzelnes Zimmer. Für jedes Haus wird jährlich eine bestimmte Summe für Ausbesserungen festgesetzt. Wird diese Summe nicht verbraucht, so wird der Rest zu Verbesserungen nach den Wünschen der Miether verwandt. Dieses Verfahren hat ausgezeichnete Folgen gehabt, da die Miether, welche sonst unsäglich roh gewesen seien

¹⁾ Diese Räume sind ganz klein und nur für einzelne Personen bestimmt.

und in rücksichtslosester Weise alles zerschlagen hätten, zur Achtsamkeit und schonendem Verfahren geführt seien.

Ihre Fürsorge für ihre Miether geht viel weiter als die eines gewöhnlichen Hauswirts. Sie ist die berathende, tröstende, helfende und erziehende Freundin der Leute. Dabei behält sie aber stets ihren leitenden Grundsatz im Auge, das Selbstvertrauen der Armen zu stärken. Sie besteht auf dem Schulbesuch der Kinder, sie veranlasst Ersparnisse ¹⁾, sie ermahnt zur Nüchternheit und zum Anstande, sie sucht Arbeit zu schaffen in Zeiten der Arbeitslosigkeit u. dgl. mehr. Ferner sorgt sie für gesunde Vergnügungen (Musik, Lectüre u. s. w.) sowohl in grossen eigens dazu bestimmten, in den grösseren Häusern befindlichen Räumen als im Freien besonders für die Kinder, die sie und ihre Helferinnen zum Spielen anleiten. Im Sommer werden auch wohl gemeinschaftliche Wanderungen in das Freie unternommen und den Armen, von welchen sonst viele kaum einmal aus ihren Gassen herauskommen, ein Blick in die freie Natur vergönnt. Welch' ein Segen eine solche Thätigkeit in einer Stadt wie London ist, kann kaum gesagt werden.

Octavia Hill baut nicht nur neue Häuser, sondern sie kauft auch alte an, bringt sie wieder in ordentlichen Zustand und vermietet sie weiter. Sie geht wenn sie ein Haus erworben hat, unerschrocken in die schlimmste Gasse, unter die rohesten Leute, kündigt ihnen an, dass sie weiter in dem Hause wohnen können, falls sie sich allmählig reinlicher und ordentlicher Sitten befleissigen wollen und die Miethe pünktlich zahlen. Welche Art von Häusern sie zuweilen angekauft hat, erhellt aus der Thatsache, dass in einigen zu gleicher Zeit erworbenen Häusern von 192 Fensterscheiben nur acht unzerbrochen waren oder aus der folgenden Beschreibung: ²⁾ . . . „der Bewurf fiel von den Wänden, auf einer Treppe war ein Eimer hingestellt um den Regen aufzufangen, der durch das Dach kam. Alle Treppen waren völlig dunkel, das Geländer war fort, es war als Heizmaterial von den Miethern

¹⁾ Interessant aber traurig, ist die Bemerkung, dass es ihr nie gelungen sei die Leute zu bewegen für ihr Alter zurückzulegen, sie hätten stets nur für besondere Anlässe gespart, wie Ausstattung eines Kindes für den Dienst, für die Zahlung der Miethe in schlechten Zeiten u. s. w.

²⁾ Homes etc. S. 25, 27 u. 40.

verbrannt In einigen Häusern war die Küchentreppe zoll-dick mit Schmutz bedeckt, der so verhärtet war, dass er nur mit einer Schaufel entfernt werden konnte u. s. w. Diesem Zustand entsprechend waren die Sitten der Miether, welche sie mit wenigen Ausnahmen behielt. In der Regel wurde nur solchen, die fortführen ein unsittliches Gewerbe zu treiben oder gar nicht zu bessern waren, gekündigt. Muss ein Haus abgerissen werden, so bietet O. Hill ihren Miethern in der Regel Wohnung in ihren anderen Häusern, zum wenigsten in dem neu zu errichtenden Hause selbst an. Auf diese Weise kommt sie wirklich zu den Ärmsten. Leicht könnte sie ja eine bessere Klasse von Miethern haben, Tausende von ordentlichen Leuten würden froh sein, wenn sie in ihren Häusern wohnen könnten. Sie fühlt aber ihren Beruf in der Fürsorge für die ganz armen und gibt sich deshalb alle Mühe, diese Klasse in ihren Häusern zu halten.

Von welchem Erfolg der Einfluss der edlen Frau auf diese Klasse ist, erhellt aus folgender Thatsache, die ich mit ihren eigenen Worten wiedergeben will: „Während des Winters 1867—68 war ich auf dem Continent, während alle Zeitungen in Folge des in London herrschenden Elends fortwährend an die Mildherzigkeit des Publicums appellirten. Da ich wegen meiner Abwesenheit unfähig war grössere Pläne für ausreichende Unterstützung zu entwerfen, schrieb ich an die Damen, welche die Verwaltung meiner Häuser während meiner Abwesenheit übernommen hatten, und ordnete an, dass eine kleine Summe, welche nach Bestreitung aller Ausgaben und Bezahlung der Zinsen angesammelt war, an solche Familien unter meinen Miethern vertheilt werden sollte, die in grosser Armuth wären. Ich erhielt zur Antwort, dass keine einzige Familie solcher Hülfe bedürfe“¹⁾.

Octavia Hills Bedeutung liegt nicht nur in dem, was sie persönlich für die Armen gethan hat, mit denen sie in Berührung kommt, sondern bedeutenderes vielleicht hat sie dadurch geleistet, dass sie andere Frauen zur Nachahmung angeregt hat. So sind gegenwärtig eine ganze Reihe von Damen am Werke, welche meist von ihr berathen in ganz ähnlicher Weise zu wirken versuchen und in erster Linie die Beschaffung guter und billiger Wohnungen

¹⁾ Homes etc. S. 34.

für die ärmsten Klassen im Auge haben. Ausserdem aber hat sie ein ganzes Corps jugendlicher und älterer Helferinnen in das Leben gerufen, welche für Gesellschaften oder Private, die Eigentümer grosser, von den niederen Klassen bewohnter Häusercomplexe sind, die Verwaltung der Häuser übernehmen, so ein weitverbreitetes Übel, die Mittelspersonen verdrängen und die Kosten der Verwaltung verringern.

Es ist schwer den Segen, welchen diese seltene Frau der niederen Londoner Bevölkerung gebracht hat, zu überschätzen. Ehre ihr und ihren edlen Helferinnen, die uneigennützig und selbstlos eine so mühevollen und keineswegs angenehme Arbeit unternommen haben.

Die Regierung hat bisher in England noch nirgend Wohnungen für die ärmeren Klassen gebaut, und auch die Gemeinden haben von der ihnen seit dem Jahre 1851 in verschiedenen Gesetzen gegebenen Befugnis solche zu bauen bisher kaum Gebrauch gemacht. Die Corporation der City ¹⁾ hatte schon seit dem Jahre 1851 eifrig über das Problem „nachgedacht“, aber erst im Jahre 1865 bei Gelegenheit des Neubaus von Strassen einen grossen „block“ in Farringdon Road und im Jahre 1875 die „Viaduct Buildings“ errichtet. Ersterer ist fünf Stockwerke hoch und enthält 12 Läden und 84 Wohnungen von je einem Zimmer, einer beziehungsweise zwei Kammern und einem Aufwaschraum, welche gegenwärtig nach dem Bericht des Citykämmerers von 846 Personen bewohnt werden. Die Miethpreise sind für zwei Räume 4,50—6 M. und für drei Räume 6 bis 7,50 M., je nach der Lage der Wohnung. Die Viaduct Buildings sind ähnlich und gewähren 585 Personen Wohnung. Die Miether sind Arbeiter, hauptsächlich Buchbinder, Buchdrucker und Brauer. Sie gehören aber nicht zu der ärmsten Klasse, für diese sind die Wohnungen nicht geeignet und die Miethen zu hoch. Im Jahre 1878 — seit diesem Jahre liegt über diesen Punct kein weiterer Bericht vor — verzinst sich das aufgewandte Kapital mit etwas mehr als vier Procent.

Ausserdem hat die Corporation der City in den Jahren 1866 und 1867 zwei Häuser nahe dem neuen Fleischmarkt, welche als

¹⁾ Vgl. Pall Mall Gazette vom 27. December 1883 und den Brief des Lord Mayors an die Londoner Zeitungen vom 28. Januar.

Gasthöfe benutzt werden sollten, angekauft und zu Logirhäusern für Arbeiter umgebaut, welche 160 Personen Raum gewähren. So hat die City im Ganzen 1591 Personen mit Wohnungen versehen mit einem Capitalaufwand von 2 116 120 M., wobei jedoch festzuhalten ist, dass der Bau der „Blocks“ bei Gelegenheit des Neubaus von Strassen vor sich ging, welcher zum mindesten eben so viele Arbeiter vertrieben hatte. Neuerdings baut die City auf zwei unter der Crossacte gesäuberten Flächen 250 Wohnungen für 937 Personen, nachdem die Grundstücke, welche vorher von 1734 Angehörigen der arbeitenden Klasse bewohnt waren, in der eiteln Hoffnung einen höheren Kaufpreis zu erzielen, Jahre lang, theilweise schon seit dem Jahre 1877 unbenutzt gelassen waren. In der Metropolis, abgesehen von der City, haben die Behörden keine Arbeiterwohnungen gebaut, und von den anderen englischen Städten ist meines Wissens nur noch Liverpool als eine Gemeinde zu erwähnen, welche selbst Miethhäuser für die arbeitenden Klassen errichtet hat oder vielmehr augenblicklich zu errichten im Begriff ist.

Von der Befugnis „Logirhäuser“ für die arbeitenden Klassen zu errichten hat ausser der City von London nur noch eine Stadt Gebrauch gemacht, nämlich Huddersfield ¹⁾. Hier errichtete die städtische Behörde ein Logirhaus für 150 Personen, welches während des Jahres 1874 durchschnittlich von 135 Leuten bewohnt war. Die Herstellungskosten beliefen sich auf 83 700 M., die jährlich eingenommenen Miethen auf 13 800 M. = 16,49 Procent der Herstellungskosten, so dass nach gebührendem Abzug für Reparaturen, Amortisation und Verwaltungskosten noch ein guter Gewinn übrig bleibt.

Die Befugnisse, welche die Gesetzgebung den Behörden eingeräumt hat, sind also auch hier knapp benutzt. Die letzteren scheuten sich wohl vor den Kosten und der zu erwartenden Erhöhung der Arbeitslast. Sie sind überhaupt viel weniger als unsere deutschen Gemeindebehörden an selbständiges Handeln gewöhnt. Rechnet man dazu, dass das Oberhaupt aller Gemeinden jedes Jahr wechselt, und denkt man an die Elemente, aus welchen

¹⁾ Vgl. Return of the Number of Lodginghouses provided by local Authorities. Accounts & Papers, 1875 vol. 42.

sich die Stadträthe zusammensetzen, so wird die Unthätigkeit leicht erklärt.

Für die englischen Provinzialstädte ist die Frage ob die Privatindustrie genügende Wohnungen für die arbeitenden Klassen beschafft oder ob die Behörden auch für den Neubau solcher Wohnungen selbst zu sorgen haben, schon mit ziemlicher Sicherheit entschieden. Nach dem Commissionsbericht hat der private Unternehmungsgeist bei Gelegenheit der Durchführung verschiedener grosser sanitärer Verbesserungen in verschiedenen Städten die erforderlichen neuen Arbeiterwohnungen schnell beschafft. Hier handelt es sich also für die Behörden hauptsächlich nur darum, mit unerbittlicher Strenge die Innehaltung der Vorschriften der sanitären Gesetzgebung zu erzwingen. Zugleich aber haben sie stets ein wachsames Auge darauf zu richten, ob der Bau von Arbeiterwohnungen in genügender Weise fortschreitet und erst, wenn erwiesen ist, dass das nicht der Fall ist, haben sie an ein directes Eingreifen zu denken. Wie steht die Sache aber in London?

Bisher haben hier die Anstrengungen privater Unternehmer, mögen sie um des Gewinnes Willen oder von Wohlthätigkeitssinn erfüllt gehandelt haben, bei Weitem nicht dem Bedürfnis genügt. Man wird sagen können: Das Wachstum des Übels ist verhütet und auch der Anfang gemacht es absolut zu verringern. Aber vom Ziele, das erreicht werden muss, ist man noch weit entfernt. Selbstverständlich kann das Ziel nicht sein in einigen Jahren, Jahrzehnten oder selbst Jahrhunderten für die ganze Bevölkerung ohne Ausnahme ideale, oder auch nur allen vernünftigen Anforderungen genügende Wohnungen zu beschaffen. Von diesem Ideal, mag man träumen, aber bei den Grundsätzen und Sitten, von welchen die Menschen, und nicht etwa nur die von der Wohnungsnoth betroffene Klasse, gegenwärtig und voraussichtlich für kommende Jahrhunderte, wenn nicht für immer geleitet werden, wird es nimmer zu erfüllen sein. Bis jetzt ist noch nicht einmal erreicht, dass derjenige Arbeiter, der bestrebt ist seine Lage zu verbessern — und das ist die Mehrzahl — Gelegenheit findet eine gesunde, freundliche Wohnung zu angemessenem Preise zu miethen, geschweige denn, dass es gelungen wäre den niedrigeren Klassen allgemein Wohnungen zu beschaffen, in welchen es ihnen möglich

ist die sanitären Gesetze und die unerlässlichsten Vorschriften von Sitte und Anstand zu beobachten.

Die Frage, die zunächst beantwortet werden muss, ist folgende: Ist es möglich, dass die private Thätigkeit ohne Staats-hülfe in London gesunde, wenn auch nur sehr bescheidene Wohnungen zu Preisen liefern kann, die die Mittel der schlecht gelohnten Klasse nicht übersteigen?

Die besonderen Schwierigkeiten, mit welchen man in London zu kämpfen hat, sind die hohen Bodenpreise und die grossen Entfernungen. Das Gesetz vom Jahre 1875 verlangte, dass die Gesamtzahl der Arbeiter, welche bei der Säuberung einer ungesunden Gegend ihre Wohnung verloren hätten, auf demselben Fleck oder in der allernächsten Umgebung desselben wieder Wohnung finden müssten, und deshalb wurde den Erwerbern die Pflicht auferlegt, nur Arbeiterwohnungen zu bauen. Man hat oft eingewandt, es sei ganz unmöglich auf derselben Fläche die gleiche Anzahl Personen wieder anzusiedeln, wenn vorher grosse Übervölkerung geherrscht habe. Dem ist aber nicht so. Der Secretär der Gatliffgesellschaft sagte z. B. vor der parlamentarischen Commission vom Jahre 1881 aus, dass die Gesellschaft in Farringdon Road auf einem Acre Wohnungen für 1500 Personen gebaut habe, und dass es gar keine Schwierigkeit mache zum wenigsten 1000 Personen in fünf- bis sechstöckigen Häusern unterzubringen, während selbst die dichtest bevölkerten ungesunden Theile Londons keine Bevölkerung von 1000 Köpfen auf dem Acre hätten. Und ein Bericht des Wohnungscomités der Charity Organisation Society¹⁾ sagt: „Während die Bevölkerung von Westminster (dem dichtest bevölkerten Theil der Metropolis) nur 253 Personen auf dem Acre beträgt, versorgt die Metropolitan Dwellings Association 1000 Personen mit Wohnungen auf demselben Raume, und dabei befinden sich noch auf dieser Fläche die grossen Höfe und Gärten, welche mit ihren Häusern verbunden sind“. Dass dieses Resultat möglich ist erklärt sich daraus, dass die alten Gebäude häufig sehr niedrig und sammt Höfen und Gassen unpraktisch gebaut sind, während die neuen Häuser mit voller Ausnutzung jedes Winkels und höher gebaut sind. Man hat zwar anfangs viele

¹⁾ O. Hill, Homes etc. S. 86.

Einwendungen gegen die „Miethkasernen“ erhoben, und die Bevölkerung, für welche sie bestimmt war, hatte ein Vorurtheil gegen sie. Dieses Vorurtheil schwindet jedoch mehr und mehr und ist bei der vorzüglichen Art, wie diese Gebäude heutzutage eingerichtet sind, nicht mehr berechtigt. Alle Einwände müssen aber vor der Erwägung schwinden, dass vorderhand in London gar nicht daran gedacht werden kann für den gewöhnlichen Arbeiter anders zu bauen.

Erwägungen dieser Art führten auch nicht dazu die Bedingungen derart zu erleichtern, dass in London, wenn das Ministerium es für zulässig hält, nur für die Hälfte der Arbeiter, welche ihre Wohnungen durch die Ausführung eines Verbesserungsplanes verloren haben, Wohnungen auf dem alten Platze wiedergebaut werden müssen, während für die andere Hälfte nach Ermessen des Ministeriums an anderen Plätzen oder gar nicht zu sorgen ist. Man erkannte viel mehr, dass ein Theil der Arbeiter in der Regel nicht an Ort und Stelle gebannt war. Wie viele so gebunden sind, ist natürlich nur im einzelnen Falle zu entscheiden, es ist jedoch eine grosse Anzahl und daher eine weitere Ermässigung dieser Bedingungen im allgemeinen nicht zu erwarten. Die Gründe, welche viele Arbeiter verhindern, ihren Wohnsitz aus dem Innern der Stadt fortzuverlegen, sind folgende. Der vornehmste Grund ist der, dass viele Arbeiter ihres Berufes, d. h. der Länge und des Beginnes der Arbeitszeit und der Art ihrer Arbeit wegen nahe ihrem Arbeitsplatz leben müssen. Da sind z. B. die Tausende von Dockarbeitern. Ihre einzige Hoffnung auf Verdienst ist, dass sie morgens zwischen 3 und 5 Uhr an den Thoren der Docks engagirt werden. Sie müssen also nahe den Docks wohnen. Ferner arbeiten viele Tausende von Arbeitern für die Kleider- und Schuhmagazine in der City und dem Westende. Sie alle sind entweder nicht regelmässig beschäftigt, sondern werden gerufen wenn Arbeit vorhanden ist, oder aber sie nehmen die Arbeit mit in ihre Wohnungen und müssen leicht erreichbar sein, wenn z. B. ein Kunde kommt um einen Rock anzupassen. Häufig wird ihre Beschäftigung von der Bedingung abhängig gemacht, dass sie höchstens fünf oder zehn Minuten entfernt wohnen¹⁾. Da sind ferner die

¹⁾ Vgl. darüber insbes. die vom Rev. Gilbert und anderen vor der parlamentarischen Commission gemachten Aussagen. Zahlenangaben sind

Sackmacher, deren Arbeit sehr unregelmässig ist und welche oben-
 drein noch die schweren Lasten von Leinen nach und von ihrer
 Wohnung, in der sie arbeiten, zu tragen haben. Viele Arbeiter
 leben von persönlichen Dienstleistungen und müssen, um etwas zu
 verdienen, sich vom frühen Morgen bis zum späten Abend an be-
 stimmten Plätzen innerhalb der City oder des Westendes aufhalten
 u. s. w. Dazu kommt ferner, dass in den meisten Fällen Frau
 und Kinder ebenfalls auf Arbeit ausgehen müssen, dass das Fa-
 milienleben ganz gestört und die Verpflegung der einzelnen Mit-
 glieder, die ihre Mahlzeiten der Entfernungen wegen, nicht zu
 Hause haben könnten, viel theurer werden würde, und dass die
 Lebensmittel in Folge der Nähe der allabendlichen Märkte im
 Innern der Stadt erheblich billiger sind. Endlich ist es auch gar
 nicht wünschenswerth, dass die Arbeiter alle in Vorstadtarbeiter-
 colonien angesiedelt werden. Sie kommen dadurch völlig aus aller
 Berührung mit den besser gestellten und besser erzogenen Ständen,
 sie sinken immer tiefer, die Gesellschaft, die öffentliche Meinung
 sieht ihr Elend nicht mehr und entzieht sich ihren Pflichten unter
 dem bequemen Vorwande des Nichtwissens.

Die Verbesserung und Verbilligung der Verkehrsmittel ¹⁾ kann
 der Mehrzahl der oben geschilderten Fälle auch nicht abhelfen,
 insbesondere wird sie die Vorstadtwohnung stets zu sehr vertheuern,
 wenn auch Frau und Kinder auf Arbeit zu gehen haben. Immer-
 hin ist aber auch hierauf grosses Gewicht zu legen, da so der
 besser gestellte, regelmässig beschäftigte Arbeiter aus der elenden
 Umgebung gerissen wird, und mehr Raum für die ärmeren entsteht.

Durch die Befreiung von der Verpflichtung in der Regel
 mehr als die Hälfte der alten Bewohner auf der alten Fläche
 wieder anzusiedeln — eine Befreiung, die als berechtigt anzuer-
 kennen ist, wenn sie stets nur nach Erwägung des einzelnen Falles
 gewährt wird — ist die Herstellung von Arbeiterwohnungen er-
 heblich erleichtert. War man vorher genöthigt allen verfügbaren

kaum vorhanden. Nur der Bericht der von der Pall Mall Gazette zur
 Untersuchung einer bestimmten Gegend eingesetzten Commission consta-
 tirt, dass unter 900 Arbeitern allein 366 Schneider und 72 Schuhmacher,
 welche die angeführten Gründe an ihre Gegend fesseln, sich befanden.
 (Pall Mall Gazette 5. Februar 1884).

¹⁾ Vgl. unten S. 131.

Platz zu Arbeiterwohnungen zu verwenden, so ist es nun möglich, in den unteren Stockwerken Läden anzulegen, welche bei der sicheren Kundschaft der Bewohner der Häuser sehr hohe Miethen erzielen. Man kann ferner Platz für Fabriken, Waarenlager, Geschäftsräume aller Art, mit einem Worte, einen grossen Theil des Raumes so verwenden, dass das angelegte Capital eine erheblich höhere Rente ergibt, als unter den Bedingungen, welche das ursprüngliche Gesetz auferlegte, möglich war.

Seit den Novellen zu dem Gesetze vom Jahre 1875 ist es thatsächlich möglich, dass einzelne Private und private Gesellschaften in London auf central gelegenen Bauplätzen mit Vortheil selbst für die ganz armen Arbeiterklassen bauen, falls nur die Fehler, welche sie und die Behörden bisher gemacht haben, vermieden werden. Der Beweis dafür liegt darin, dass Octavia Hill und mehrere Gesellschaften auf Grundstücken in centraler Lage, welche sie auf offenem Markt gekauft hatten, schon Arbeiterwohnungen gebaut haben, welche das aufgewandte Capital mit vier bis fünf Procent verzinsen, und dass die Häuser der ersteren thatsächlich von der ärmsten Klasse bewohnt sind. Man wird einwenden, das seien einzelne Fälle und die Thatsache, dass sie bisher vereinzelt geblieben seien, beweise, dass ein rentabler Bau auf central gelegenen Grundstücken nur unter besonders günstigen Umständen möglich sei. Diese Thatsache beweist gar nichts. Mit Recht erinnert Octavia Hill daran ¹⁾, dass man bis vor kurzer Zeit es überhaupt für unmöglich gehalten habe, rentirende gute Arbeiterwohnungen zu bauen, bis der Beweis von einigen wenigen Personen erbracht sei, und diesen dann immer mehr Gesellschaften und Private gefolgt seien, und mit Recht rechnet sie dem Publikum bei jeder Gelegenheit von Neuem die Möglichkeit rentablen Baues auch für die ärmsten Klassen vor, die allerdings nur bei sehr praktischer Einrichtung und Verwaltung der Häuser eintrete. Der Beweis hat noch nicht gewirkt und konnte noch keine Wirkung äussern, weil er erst in jüngster Zeit erbracht ist. Sodann aber war eine grössere Bauthätigkeit in den centralen Districten bisher nicht möglich, weil keine Gelegenheit vorhanden war, Bauplätze zu kaufen ²⁾. Durch die Crossacte dagegen ist es möglich, Bau-

¹⁾ „The Nineteenth Century“. Dec. 1883.

²⁾ Vgl. O. Hill, Homes etc. S. 80, The Quarterly Review Jan. 1884,

plätze von grosser Ausdehnung in allen Theilen der Stadt zu beschaffen, da „ungesunde“ Stadttheile genug vorhanden sind. Die Crossacte wird aber auch erst recht wirksam, wenn, was bisher noch nicht geschehen ist, die Änderungen der neuen Novellen der Jahre 1879 und 1882 erprobt sind und ihre Wirkung äussern. Nach den neueren Bestimmungen über die Schätzung der Entschädigungen und über die Verwendung der Fläche müssen die Behörden im Stande sein, den Grund und Boden zu einem Preise abzugeben, der ein rentables Bauen ermöglicht. Selbstverständlich muss die Thorheit vermieden werden, die alten Häuser abzureissen, bevor der sofortige Wiederaufbau gesichert ist, da abgesehen von dem Leid, das sich aus der Nichtbeachtung dieses Grundsatzes für die alten Bewohner ergibt, die Kosten sehr erheblich erhöht werden, wenn, wie das bisher vielfach der Fall war, die Fläche Jahre lang brach lag, weil man kein befriedigendes Angebot erhielt. Ein Opfer muss die Behörde selbstverständlich bringen. Sie kann nicht verlangen, dass der neue Käufer die Kosten bezahlt, welche die Beseitigung Jahre lang geduldeter Übelstände verursacht. Sie wird auch bei den günstigsten Abschätzungsbedingungen Schaden haben, weil sie vielfach Häuser abubrechen hat, die an sich noch bewohnbar sind, weil sie grosse Summen als Entschädigungen für alle möglichen Interessen (insbesondere für Aufgabe von Geschäften), für die Säuberung der Fläche, für Anlagen neuer Strassen etc. zu zahlen hat, welche der Käufer nicht bezahlen kann.

Auf der anderen Seite ist es nöthig, dass diejenigen, welche die neuen Arbeiterwohnungen erbauen, ihre Pläne nach den neuesten Erfahrungen und mit grösster Sorgfalt entwerfen und für eine gute und sparsame Verwaltung sorgen.

In den Häusern, besonders den älteren, vieler Gesellschaften ist der Grundfehler gemacht, dass man die Bedürfnisse der Klasse, für welche man baute, und damit zugleich ihre Mittel überschätzt hatte. Ein besonderer Raum für die Küche ist z. B. ein Luxus, den in London leider nur der besser gestellte Arbeiter erschwingen kann. Ferner wird man den Raum für Waschräume, Trockenböden, Aufwaschräume durch praktische Vereinigungen und An-

die Äusserungen verschiedener Zeugen von dem parlamentarischen Comité und die Rede von Sir S. Waterlow im Unterhause am 4. März 1884.

ordnungen über abwechselnde Benutzung nach Möglichkeit zu beschränken haben. Je einfacher die Einrichtungen der Wasserleitung, der Closets etc.¹⁾, um so besser, da sie so billiger herzustellen sind, und die meisten Miether ihres bisherigen Bildungszustandes wegen mit besseren, aber complicirteren und leichter zerstörbaren Einrichtungen nicht umzugehen wissen. Ferner sind die Wohnungen vielfach zu gross und sind insbesondere zu wenige einräumige²⁾ Wohnungen vorhanden. So traurig die Wahrheit ist, es ist wahr, dass in London, wie auch in anderen Städten, eine grosse Anzahl Familien, nicht etwa nur einzelne Personen, nur die Miethe für einen Raum erschwingen können. Dem muss man sich fügen und in Häusern, wo eine gute Überwachung herrscht, wie in denen der Gesellschaften, ist auch vom sanitären oder sittlichen Standpunct wenig dagegen zu sagen. Octavia Hill, welche die Nothwendigkeit so kleiner Wohnungen zuerst erkannt und besonders nachdrücklich betont hat, sagt mit Recht, dass *kleine* Familien ganz gut und anständig in einer einräumigen Wohnung leben könnten, besonders wenn dieselbe noch durch Vorhänge abgetheilt sei. Sie kenne aus eigener Erfahrung „manches reinliche und trauliche Heim der Art“. Wenn dann später mehr Geld einkomme, und der Sohn oder die Tochter heranwachse, so müsse man die Leute veranlassen, noch einen kleinen Raum hinzunehmen, und mit Rücksicht darauf müsse von vornherein gebaut werden. Die zwei- und dreiräumigen Wohnungen seien fürerst für viele Familien nur ein Ideal, nach dessen Erreichung man allmählich streben müsse. Die Erfahrung, welche z. B. in den Peabodygebäuden gemacht ist, beweist, dass der Ehrgeiz die Ärmeren bald treibt, wenn irgend möglich, eine grössere Wohnung zu miethen. Übrigens haben gerade die Peabodygebäude nur sehr wenige einzelne Räume. Nach dem Jahresbericht waren unter der Gesamtzahl von 4359 Wohnungen nur 692 einräumige, und diese waren grösstentheils von einzelnen Leuten oder kinderlosen Ehepaaren,

¹⁾ Vgl. O. Hill in The Nineteenth Century. Nov. 1883.

²⁾ Selbstverständlich können zwei- und mehrräumige Wohnungen nicht ohne weiteres als zwei oder mehrere einräumige Wohnungen vermietet werden, da den Zimmern die getrennten Zugänge fehlen und sie überhaupt nicht entsprechend ausgestattet sind.

resp. solchen, die höchstens ein ganz kleines Kind hatten, bewohnt. Das ist um so bedauerlicher, als die Stiftungsurkunde besagt, dass die Stiftung den „Armen“ zu Gute kommen soll. Die Beschaffung zahlreicher einräumiger Wohnungen und zwar von verschiedener Grösse würde aber den Peabodygebäuden eine grosse Anzahl der Armen und Ärmsten zuführen und so den Willen der Stiftungsurkunde, der von der gegenwärtigen Verwaltung *nicht* eingehalten wird, erfüllen.

Ein anderer Fehler, der häufig gemacht worden ist, ist der, dass das Erdgeschoss der grossen Arbeiterhäuser nicht durch die Anlage von Läden oder Magazinen ausgenutzt ist, ein Fehler, der freilich in vielen Fällen dem Gesetze vom Jahre 1875 oder den Behörden, die es auslegten und die Verbesserungspläne entwarfen oder bestätigten, zur Last zu legen ist. Die Benutzung des Erdgeschosses als Wohnungen ist in central gelegenen Gegenden durchaus unwirtschaftlich und, da, wie vorher gezeigt ist, mit Hülfe des Blocksystems eine weit grössere Anzahl von Arbeitern auf einer gegebenen Fläche mit Wohnungen versehen werden können, als bisher selbst in den dichtest bevölkerten Stadttheilen wohnten, durchaus überflüssig. Dazu kommt noch, dass die Läden in solchen „blocks“ eine besonders hohe Miethe abwerfen, weil sie in den Bewohnern derselben eine sichere Kundschaft haben. Dieser Fehler ist bisher durchweg in den Peabodyhäusern gemacht, und das ist im Interesse der Sache zu bedauern, da die aus der Anlage der Läden sich ergebenden höheren Einnahmen eine höhere Verzinsung gebracht und damit neues Kapital zur Anlage neuer Häuser verfügbar gemacht haben würden¹⁾. Ferner ist es wünschenswert und

¹⁾ Die Peabodystiftung erzielt nur eine Verzinsung ihres Capitals von 3 bis 3½ Procent. In Folge dessen wird von vielen Seiten gegen sie der Vorwurf erhoben, sie schädige die private Thätigkeit, die nicht mit ihr concurriren könne, da sie ihr Capital zu verzinsen und zu amortisiren habe, sie demoralisire die Armen, indem sie sie mit einem nothwendigen Lebensbedürfnis unter Kostenpreis versehe und ihnen so ein Geschenk mache. Dieser Vorwurf wird auch von Octavia Hill erhoben, die freilich selbst für ihre Person diese Concurrenz wenig fürchtet, sondern sie leicht besteht und auch bereitwilligst anerkennt, wie viel Gutes diese Stiftung gethan hat. O. Hill sagte mir, dieses Verhalten der Stiftung sei um so weniger gerechtfertigt, als dieselbe ihre Gebäude durch die Anlage von Läden leicht rentabel machen könne. Ist das so — und

würde jedenfalls keine Mehrkosten, sondern wahrscheinlich einen grösseren Zudrang und damit grössere Rentabilität verursachen, wenn in den „Blocks“ besser für eine in London unglaublich zahlreiche und meist sehr arme Klasse gesorgt würde, nämlich für die herumziehenden Gemüse-, Obst-, Fisch- und dgl. Händler. Sie bedürfen eines kleinen Raumes für ihre Waare, ihre Karren und Esel, und diese fehlen in den meisten neuen Gebäuden. Ebenso muss man darnach streben, den kleinen Handwerkern, die entweder selbständig oder für Fabriken arbeiten, den Betrieb ihres Gewerbes, so fern er die Mitbewohner nicht stört oder schädigt, zu erleichtern. Manche Verbote, wie z. B. das des Eintreibens von Nägeln in die Wände könnten vielleicht gemildert oder kleine an die Wohnungen anstossende Räume an Schuster, Schneider u. s. w. als Arbeitsräume vermietet werden. Diese und ähnliche Mängel darf man selbstverständlich den Verwaltungen nicht zum Vorwurf machen. Die praktische Einrichtung solcher Häuser erfordert Erfahrung, man kann diese verschiedenen Bedürfnisse nicht voraussehen. Bis jetzt macht sich noch ein gewisser starrer Schematismus z. B. in der Grösse der Räume in den Blocks geltend, der der Natur der Sache gemäss auch niemals ganz weichen wird, dessen möglichste Beseitigung durch möglichste Anpassung an die verschiedenen Bedürfnisse der Miether und ihrer Familien für diese sehr angenehm und für die Rentabilität der Unternehmungen sehr günstig sein wird.

Die Gesellschaften werden ferner viel billiger wirtschaften,

es ist aller Grund vorhanden, dem Urtheil dieser erfahrenen Frau zu trauen, so liefert die Stiftung ihre Wohnungen allerdings unter Kostenpreis, aber sie macht den privaten Gesellschaften keine Concurrenz durch billigere Preise, sondern sie schädigt sich nur selbst, indem sie theurer arbeitet und ihr Capital nicht wirtschaftlich ausnutzt. Das ist im Interesse der Sache zu beklagen, aber eine unbillige Concurrenz kann daraus nicht entstehen. Die letztere kann nur dann vorhanden sein, wenn die Stiftung *ceteris paribus* auch bei der Anlage von Läden im Erdgeschoss ihr Capital nicht gehörig verzinst. In der That sind auch die Miethpreise nicht niedriger, als die der meisten Gesellschaften, nur die Art der Ausstattung ist wohl durchschnittlich in gleich theueren Räumen etwas besser, eine Concurrenz, die kaum in das Gewicht fallen kann, wenn man bedenkt, dass heute noch die elendesten Wohnungen die Miethpreise der „Blocks“ erzielen.

wenn sie, so bald ihr Werk an Ausdehnung zunimmt, sich die Vortheile des Grossbetriebes zu Nutze machen, und so dem Beispiel der „Artisans, Labourers and General Dwellings Company“ folgen, das oben S. 107 geschildert worden ist. Diese ist allerdings in besonders günstiger Lage, als sie grosse, zusammenhängende Flächen in den Vorstädten ankauft und ihre Bauthätigkeit so auf ein grosses Gebiet begrenzt. Aber auch die anderen Gesellschaften, welche die Blocks errichten, concentriren ihre Thätigkeit, ja die Peabodystiftung, die auf einem Fleck neuerdings Wohnungen für c. 5000 Menschen gebaut hat, concentrirt sich noch mehr als jene Gesellschaft. Diese Ausdehnung der Thätigkeit nach Art der vorerwähnten Gesellschaft erfordert zwar die Anstellung neuen Personals seitens der Gesellschaften, aber die Kosten dieser Anstellungen würden gegenüber den zu erzielenden Vortheilen verschwindend sein, und der Vortheil würde mit der Vergrösserung der Thätigkeit stetig zunehmen.

Auch in der Verwaltung der Gebäude ist noch manches zu bessern. Hier seien nur zwei sehr wichtige Punkte erwähnt. Der erste ist die Einführung einer Prämienzahlung für pünctliche Entrichtung des Miethzinses. Dieses System, welches in London von den Häusern Octavia Hill's abgesehen meines Wissens nicht üblich ist, ist nach einem auf Grund von bei einer Reise in Amerika gemachten Erfahrungen ausgearbeiteten und der parlamentarischen Commission vom Jahre 1882 eingereichten Memorandums ¹⁾ in Amerika mit grossem Erfolg angewandt. In Boston und Brooklyn z. B. ist die Miethe in den von Gesellschaften errichteten Blocks stets für eine Woche im Voraus zu bezahlen. Beahlt der Miether jedoch für vier Wochen im Voraus, so erhält er einen Rabatt von zehn Procent. Ungefähr ein Viertel der sämmtlichen Miether, sagt das Memorandum, bediene sich dieser Vergünstigung regelmässig, und ein anderes Viertel werde derselben in erheblichem Maasse theil-

¹⁾ Memorandum of Mr. Bryce. Dieses Memorandum führt unter anderem die interessante Thatsache an, dass in Städten wie Boston und Brooklyn mit ihren hohen Grundrenten Wohnungen für die ärmsten Arbeiter mit Vortheil beschafft seien. In Brooklyn habe man sogar, trotzdem man abgesehen von den nöthigen Reparaturen auf Verbesserungen (auf Anlage von Bibliotheken u. s. w.) jährlich 2 Procent des Kapitals verwandt hätte, eine Dividende von 6 Procent gezahlt.

haftig. Ausserdem gewähren die Gesellschaften noch einen zweiten Rabatt von zehn Procent an alle diejenigen Miether, die ein volles Jahr in einem ihrer Häuser gewohnt und regelmässig die Miete gezahlt haben. Beide Arten des Rabatts sind vom geschäftlichen Standpunct sowohl, wie als Erziehungsmassregeln gerechtfertigt. Der Miether wird zur Sparsamkeit und Wirthschaftlichkeit erzogen, und der ordentliche, wirthschaftliche Miether hat nicht für den unordentlichen zu zahlen. Die Gesellschaft kann den ersteren Rabatt zahlen, weil die Miethen früher und sicherer eingehen und an Verwaltungskosten gespart wird. Der zweite Rabatt stellte den Gewinn dar, der dem Eigentümer dadurch erwächst, dass er die Unruhe und den Schaden, den ihm jeder Mietherwechsel bringt, vermeidet. Man könnte sagen, dass der nach Abzug der Rabatte verbleibende Betrag die „reine Miete“ darstellt, da die Rabatte nur Versicherungsprämien gegen Gefahren verschiedener Art sind. Dieses amerikanische Rabattverfahren ist nur ein Beispiel, man kann selbstverständlich sehr verschiedene Methoden anwenden und wird solche je nach den verschiedenen, thatsächlichen Verhältnissen anwenden müssen.

Der zweite sehr wichtige Punct ist, dass die Gesellschaften darnach streben sollten, sich eine Anzahl freiwilliger Mitarbeiter zu sichern, Männer oder noch besser Frauen, welche die Überwachung und Verwaltung einer bestimmten Anzahl von Wohnungen übernehmen, insbesondere für Innehaltung der sanitären Vorschriften sorgen, den Leuten mit gutem Rath beistehen und event. auch die Miethzinse einsammeln. Die Verwendung solcher freiwilliger Mitarbeiter würde den Gesellschaften nicht nur besoldete Beamte ersparen, ihr Nutzen würde weit grösser sein. Die Verwaltung der grossen Gesellschaften, wie sie jetzt ist, muss stets eine bureaukratische, rein geschäftsmässige sein, und mit dem Wachstum der Gesellschaften muss der Schematismus noch mehr zunehmen. Die Erfolge Octavia Hill's beruhen auf dem persönlichen Verhältnis, in welches sie und ihre Helferinnen zu den Armen getreten sind, auf der Erziehung, die den letzteren zu Theil wird und durch einfache Durchführung von gewissen Geboten und Verboten nun und nimmer erreicht werden kann, obwohl man immerhin bis zu einem gewissen Grade der Erziehung auf diese Weise kommen mag. Durch die Verwendung solcher Mitarbeiterinnen würden die

Gesellschaften sich die Vorzüge der privaten Verwaltung sichern, sie würden die Vorthelle des Grossbetriebes mit denen des Kleinbetriebes vereinigen. Nicht zu unterschätzen ist ferner der Umstand, dass sie auf diese Weise bedeutend besser befähigt würden, für die ärmsten und rohesten Klassen zu sorgen. Deren Lage ist nicht einfach dadurch zu bessern, dass man sie in bessere Wohnungen versetzt, sondern sie bedürfen der Erziehung und steten Überwachung, wenn man vermeiden will, dass die guten Wohnungen nicht binnen kurzer Zeit so schlecht wie die alten sein sollen. Nach den bisherigen Erfahrungen eignen sich für diesen Dienst bei weitem am besten die *Frauen*. Man vergesse nicht, dass es Frauen waren, welchen es gelungen ist, selbst die ärmsten und rohesten so weit zu erziehen, dass sie ordentliche und gesunde, wenn auch noch so bescheidene Wohnungen zu bestreiten und in Ordnung zu halten vermochten. Den Grund für die Überlegenheit der Frauen findet Octavia Hill mit Recht in folgenden weiblichen Eigenschaften: in ihrer Kenntniss von Haushaltseinrichtungen, ihrer Gewissenhaftigkeit und Genauigkeit in kleinen Dingen, ihrer Sympathie mit den Frauen, ihrer Milde gegen die Männer und ihrem Interesse für die Kinder. Aber auch wenn diese Eigenschaften nicht wären, würde man sich doch schon aus dem Grunde an die Frauen zu wenden haben, weil schwerlich eine genügende Anzahl von Männern zu finden sein würde, denen ihr Beruf eine so umfangreiche gemeinnützige Thätigkeit erlaubte, und die nicht schon durch andere öffentliche Pflichten gebunden sind.

Thatsächlich ist mit diesem System in England schon der Anfang gemacht. Octavia Hill und ihre von ihr erzogenen Helferinnen haben schon die Überwachung und Verwaltung zahlreicher, Privaten gehöriger Arbeiterhäuser mit Erfolg übernommen und werden in nächster Zeit diese Pflichten auch für eine grössere Gesellschaft übernehmen.

Im vorigen Abschnitt handelte es sich darum nachzuweisen, dass es der privaten Thätigkeit möglich sei, in London gesunde Wohnungen auch für die ärmeren Arbeiter zu schaffen, deren Preis die Mittel dieser Klasse nicht übersteigt und zugleich eine mässige, aber genügende Verzinsung des Capitals ergibt. Dass diese Mög-

lichkeit vorhanden ist, glauben wir erwiesen zu haben. Darauf entsteht aber die Frage: Wird die Privatthätigkeit in London sich in der nächsten Zeit in dem Maasse entwickeln, dass sie für eine genügende Anzahl guter und auch für die ärmeren Klassen erschwingbarer Wohnungen sorgt?

Wie die Sache jetzt liegt, scheinen die Aussichten günstig zu sein. Das Publikum ist durch die im letzten Herbst gemachten Enthüllungen andauernd tief erregt, selbst der Krieg im Sudan hat die Erörterung der Frage nicht zu verdrängen vermocht. Mehr Leute sind bereit, Capitalien vorzuschiessen oder den Bestrebungen der sanitären und Bau-Gesellschaften ihre Zeit zu widmen. Zahlreiche neue Gesellschaften sind in der Gründung begriffen, und, da sie mit Hülfe der bisher gemachten Erfahrungen weiser zu wirthschaften im Stande sind, wird es ihnen leichter, die Capitalien zusammenzubringen. Unter diesen Gesellschaften ist eine, deren Gründung insbesondere als ein Ereignis und ein gutes Vorzeichen anzusehen ist, nämlich „The East-End Dwellings Company“. Diese Gesellschaft hat ein grosses, mit Hülfe der Crossacte geräumtes Grundstück nahe den Docks erworben und wird zunächst hier ein Gebäude von ungefähr dreihundert Räumen errichten, welches dazu bestimmt ist, die *ärmste* Arbeiterklasse aufzunehmen. Diese Räume werden von sehr verschiedener Grösse sein, grösstentheils einzeln vermietet werden, und event. kann noch ein kleines Kämmerchen beigegeben werden. In den unteren Stockwerken werden sich Läden, Kaffeeräume und auch Räume für anständige Unterhaltung befinden. Auch für Schuppen, kleine Ställe u. s. w. wird gesorgt. Die Pläne sind von verschiedenen erfahrenen Personen, darunter auch O. Hill, geprüft, verbessert und als gut und praktisch erfunden. Die Theilnahme einer Anzahl erfahrener Frauen an der Verwaltung und Überwachung ist gesichert. Die Gesellschaft denkt auf Grund ihrer gewissenhaft angestellten Berechnungen mit Sicherheit vier Procent, wenn möglich aber fünf zu zahlen. Falls ihr das gelingt — und aller Berechnung nach wird es ihr gelingen —, so wird ihr bald mehr Capital zuströmen, andere Gesellschaften werden ihrem Beispiele folgen und ebenfalls die Mittel finden. Das Capital zu solchen Unternehmungen ist in London reichlich vorhanden und wird sich bei der gegenwärtigen Stimmung gemeinnützigen Bauunternehmungen gern zuwenden, falls die Verzinsung

nicht zu gering ist, und falls angesehene und reiche Personen sich der Sache annehmen, wie es gegenwärtig der Fall ist.

Ebenso finden sich heute auch zahlreiche Männer und besonders Frauen, welche bereit sind, in uneigennütziger Weise ihre Zeit und Kraft zur Verfügung zu stellen und die Verwaltung der Gesellschaften zu erleichtern und zu verbessern. Ist es dem früher erwähnten „Central Sanitary Aid Committee“ gelungen, binnen c. drei Monaten für dreiundzwanzig von den neununddreissig Londoner Districten locale Comités, welche schon eine segensreiche Thätigkeit begonnen haben, in das Leben zu rufen, so werden sich auch für diesen verwandten Zweck genug Kräfte finden. Der Anfang ist ja schon gemacht.

Wie sich *Gemeinde* und *Staat* zum Bau von Arbeiterwohnungen in London zu stellen haben, muss naturgemäss davon abhängen, ob die privaten Leistungen genügend sind. In erster Linie bedarf es daher einer genauen Überwachung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage bezüglich der Arbeiterwohnungen. Zur Zeit genügt das Angebot gesunder Wohnungen ohne Zweifel nicht, aber man darf nicht übersehen, dass sich gegenwärtig ein grosser Aufschwung in der privaten Thätigkeit vorbereitet. Diesen Aufschwung zu unterstützen muss daher in erster Linie Aufgabe der öffentlichen Gewalt sein. Der Staat hat bisher etwa 40 Millionen Mark an die Baugesellschaften vorgestreckt und dabei keine Verluste gehabt ¹⁾, da die Zinsen regelmässig gezahlt sind und die Regierung $3\frac{1}{2}$ und 4 Procent ²⁾ Zinsen erhielt, während sie selbst zu 3 Procent geborgt hat. Gegen derartige Darlehen ist, falls der Staat sie nicht unter Kostenpreis und ohne Parteilichkeit gewährt, nichts zu sagen. Diese Gesellschaften stehen sehr sicher, sie gebrauchen aber sehr viel Capital, weil in Häusern angelegtes Capital sich sehr langsam umsetzt. Da die Ausdehnung ihrer Thätigkeit im öffentlichen Interesse äusserst wünschenswerth, ja nothwendig ist, so sollte die Regierung nicht zögern, weitere Darlehen

¹⁾ Vgl. Rede Sir S. Waterlow's im Unterhause am 5. März 1884.

²⁾ Die Peabody-Stiftung erhielt Darlehen zu $3\frac{1}{2}$ Procent, weil sie sich zu schnellerer Rückzahlung verpflichtet hat.

zu gewähren. In England ist eine solche Massregel um so mehr angebracht, als die Regierung die 780 Millionen Mark der Postsparkasse zur Verfügung hat, welche sie mit $2\frac{1}{2}$ Procent verzinst. Diese Summe ist zum grossen Theil Eigentum der arbeitenden Klassen und eine Verwendung derselben für Zwecke, die das Wohl dieser Klasse bezwecken, um so mehr zu wünschen.

Man hat gesagt, es mangle gar nicht an Capital, es sei genug Capital für solche Zwecke in den Händen Privater. Dass die Londoner Gesellschaft mit Leichtigkeit ein genügendes Capital aufbringen *könnte*, ist gar nicht zu bezweifeln. Aber es liegt klar zu Tage, dass sie es bisher nicht aufgebracht *hat*, dass durch die leihweise Gewährung öffentlicher Gelder schon der Bau einer ganzen Reihe von Blocks bewirkt ist, und noch mehr bewirkt werden kann.

Selbst die Gewährung von Staatsdarlehen unter Kostenpreis würde gerechtfertigt sein, wenn sich herausstellte, dass Staatsdarlehen zu einem höheren Zinsfusse die Privatthätigkeit nicht in genügendem Maasse anzuregen im Stande wären und wenn Staat oder Gemeinde es nicht nützlicher finden würden, in diesem Falle selbst zu bauen. Octavia Hill und andere sagen, eine derartige Handlung des Staates sei verkehrt und gefährlich, da man den Arbeiter demoralisire, wenn man ihn mit einem nothwendigen Lebensbedürfnisse umsonst oder unter Kostenpreis versehe, und die Löhne würden demgemäss fallen. Ausserdem schädige und ertöde man die private Concurrenz. Wenn solche Mittel nöthig würden, dann sei irgend etwas im Staate „nicht in Ordnung“. Allerdings ist etwas nicht in Ordnung gewesen und ist auch jetzt und für eine lange Zeit noch nicht in Ordnung. Es war nicht in Ordnung, dass man es duldete, dass „öffentliche Verbesserungen“ wie neue Eisenbahnen, Strassen, öffentliche Gebäude zu Verschlechterungen für die zahlreichste Klasse der Bevölkerung wurden, dass sich Actionäre und Grundeigentümer bereicherten, dass für die besser gestellten Klassen hellere, breite Strassen hergestellt wurden, während man die Arbeiterbevölkerung in schmutzige überfüllte Quartiere drängte, dass Hausbesitzer und Mittelspersonen die Lage hilfloser Leute in schamlosester Weise ausbeuteten! Eine breite Schicht der Bevölkerung befindet sich in einer Nothlage. Sollte es weniger Aufgabe des Staates sein, einer Nothlage abzuhelpen, welche durch

sein oder seiner Bürger Verhalten und Eigennutz entstanden ist, als einer Nothlage, welche z. B. durch einen Ausbruch der Elemente hervorgerufen wird? Sollte es eher Aufgabe des Staates sein, Darlehen unter Kostenpreis zur Anlage von Drainirung der Felder als zum Bau von Arbeiterwohnungen zu gewähren?

Aber die Folgen, heisst es. Zunächst die Demoralisation. Wenn die Gewährung von Wohnungen unter dem Kostenpreis demoralisirend wirkte, so müsste man die Wirksamkeit der Peabodystiftung verdammen. Wer wagt das, wer hat durch die Peabodystiftung demoralisirte Arbeiter gesehen? Ja dann ist Octavia Hill's Wirksamkeit selbst eine demoralisirende, da eine Rente von vier bis fünf Procent wahrlich keine hinreichende Entschädigung für den Capitalaufwand und die unendliche Arbeit und Mühe ist, welche sie und ihre Gehilfinnen opfern. Auf rein „geschäftlicher“ Grundlage beruht auch ihre Thätigkeit nicht, kein „Geschäftsmann“ könnte so handeln. Es ist in der That schwer abzusehen, wie ein Staatsdarlehen, dass zur Abhülfe eines Nothstandes auf c. dreissig Jahre unter Kostenpreis an Baugesellschaften gewährt wird, demoralisirend wirken kann. Es würde den Übergang zu neuen, besseren und gerechteren Zeiten vermitteln, und herzlich wenige Miether mit solcher Unterstützung gebauter Häuser würden sich dieser Unterstützung überhaupt bewusst werden.

Auch die Besorgnis, dass dieses „Staatsgeschenk“ ein Sinken der Löhne um den Betrag des Geschenkes herbeiführen würde, ist nicht gerechtfertigt, da die Erhöhung mit einer Erhöhung der Lebensbedürfnisse der Arbeiter parallel läuft, welche noch dazu durch die staatliche sanitäre Gesetzgebung verlangt und befestigt wird.

Der einzige Einwand, der bleibt, ist die Schädigung und Er tödtung privater Bauunternehmungen. Es ist zuzugeben, dass, je nachdem die Gunst der Darlehen vertheilt und je nachdem die Zinshöhe bemessen würde, mehr oder weniger diese Wirkung eintreten würde und dass gerade Personen davon betroffen werden würden, welche in uneigennützigster Weise gewirkt haben. Daher ist es ihnen nicht zu verdenken, wenn sie lebhaft gegen eine solche Massregel protestiren. Persönlichkeiten, wie Octavia Hill, Lord Shaftesbury und manche andere haben ein Recht auf solchen Protest, denn wenn alle Menschen handelten wie sie, dann wäre

die Aufgabe des Staates auf ein Minimum beschränkt. Aber anderen Leuten, die nur für ihr eigenes Wohl arbeiten, ist ein Recht zu solchem Protest nicht zuzugestehen. Will die Gesellschaft ein Eingreifen des Staates vermeiden, so muss sie ihre Pflichten erfüllen. Nur in dem Falle, dass sie das nicht thut, nur in dem Falle, dass die private Thätigkeit dem Arbeiter nicht seinem Lohn und menschlichen Bedürfnissen angemessene Wohnungen ¹⁾ beschafft, soll und muss der Staat zu solchen Mitteln greifen. Denn der Staat muss da eingreifen, wo die Privatthätigkeit eine unbefriedigende ist und er kann, so hart es ist, um der Einzelnen Willen, die unverdient leiden, nicht von seiner Pflicht lassen.

Der Staat kann ferner den Bau von Arbeiterwohnungen in London dadurch befördern, dass er billige schnelle Verkehrsmittel mit den Vorstädten herstellt oder die Eisenbahngesellschaften zwingt billige Arbeiterzüge einzurichten. An die Herstellung solcher Verkehrsmittel durch den Staat oder gar durch die städtische Verwaltung ist für das erste noch nicht zu denken, da die Engländer die Herstellung von Verkehrsmitteln noch nicht als eine Aufgabe des Staates anzuerkennen gelernt haben. Es bleibt daher nichts anderes übrig als den Eisenbahngesellschaften die Verpflichtung aufzuerlegen, eine genügende Anzahl von Arbeiterzügen mit vorgeschriebenen niedrigen Fahrpreisen einzurichten. Die Auflage einer solchen Verpflichtung ist dadurch gerechtfertigt, dass die Gesellschaften mit Hülfe der vom Staat eingeräumten Zwangsbefugnis eine grosse Anzahl von Arbeitern ihrer Wohnungen beraubt und ferner ein Monopol erhalten haben, das nur dann zu billigen ist, wenn es im Interesse der Gesammtheit ausgenutzt wird.

Bisher sind diese Eisenbahnverhältnisse noch durchaus unbefriedigend geordnet. Im Jahre 1883 ist zwar ein Gesetz gegeben, welches das Einschreiten des Staates in der Angelegenheit von Arbeiterzügen möglich macht, die Wirkung ist aber noch nicht eingetreten. Bis zum Jahre 1883 war es nur möglich bei der Aufstellung der Concessionsbedingungen einer Gesellschaft die bezüglichen Verpflichtungen aufzuerlegen. Das war bisher nur bei

¹⁾ Selbstverständlich ist hiermit nicht gemeint, dass jeder, auch der trunkene, faule etc. Arbeiter eine gute Wohnung finden müsste, und die Gesellschaft für die nie und nimmer wegzuleugnenden Fehler vieler Arbeiter selbst verantwortlich gemacht werden könnte.

Gelegenheit der Concessionirung der Great Eastern Eisenbahn ¹⁾ geschehen. Ihr wurde die Verpflichtung auferlegt Morgens auf einer Strecke einen Arbeiterzug nach der City abgehen und Abends einen solchen Zug zurückfahren zu lassen. Der Fahrpreis für Hin- und Rückfahrt beträgt 2 Pence (= 17 Pf.) und die weiteste Entfernung $10\frac{3}{4}$ englische Meilen (= c. 17 Kilometer). Die Gesellschaft hat jedoch mehr gethan. Sie lässt des Morgens mehrere Züge, welche jede Station zum mindesten einmal berühren, abgehen und gestattet die Rückfahrt mit jedem beliebigen Zuge nach 4 Uhr und Sonnabends nach 12 Uhr. Die letztere Concession hat man machen müssen, da die Arbeiter sich nach Ablauf der Arbeitszeit auf den Bahnhöfen in Massen einzufinden pflegten, und das zu Unzuträglichkeiten führte. Die Gesellschaft befördert die Woche durchschnittlich 41—42 000, also täglich ungefähr 7000 Arbeiter.

Die Gesellschaft ist mit den Folgen wenig zufrieden und würde das, was sie über ihre Verpflichtung hinaus leistet, gern wieder aufgeben, wenn es möglich wäre, nachdem sich eine solche Anzahl von Arbeitern an der Strecke angesiedelt hat. Die Beförderung der Arbeiter an sich ist die geringste Last. Aber, sagt der Director, begreiflicher Weise scheut sich das bessere Publikum mit den Arbeitern in ihren schmutzigen Arbeitsanzügen und mit ihren sonstigen Unsitten, wie fortwährendes Speien etc. zusammenzufahren. Aus diesem Grund und weil die wohlhabenderen Klassen es nicht lieben in hauptsächlich von Arbeitern bewohnten Gegenden zu leben, zieht sich das bessere Publikum aus der Nähe der Strecke dieser Gesellschaft zurück, und der Verdienst der Gesellschaft leidet erheblich.

Dem ersteren Nachtheil könnte die Gesellschaft durch Beschaffung von Wagen 4. Klasse, einer in England noch unbekannten Einrichtung, abhelfen, welche die Kosten kaum erhöhen würde, da die Wagen 4. Klasse erheblich mehr Personen fassen. Der zweite Übelstand macht die Ausdehnung der Verpflichtung auf alle Gesellschaften nöthig. Das bisherige System war höchst ungerecht gegen die einzelne Gesellschaft und hatte

¹⁾ Vgl. die Aussagen des Generaldirectors dieser Eisenbahn W. Birt vor der parlamentarischen Commission von 1882. Accounts & Papers, 1882, Vol. VII.

ausserdem noch den Mangel, dass es die Arbeiterbevölkerung in einer Gegend zu concentriren strebte. Die Nothwendigkeit einer Ausdehnung der Verpflichtung wurde auch von der parlamentarischen Commission anerkannt und hat den Erlass der „Cheap Trains Act 1883 (46 und 47 Vict. Ch. 34)“ zur Folge gehabt. Dieses Gesetz befreit einmal die Billete für die niederen Wagenklassen von der Steuerpflicht und gestattet ferner der Eisenbahncommission und dem Handelsminister, falls eine Eisenbahngesellschaft nicht für billige Arbeiterzüge sorgt, die Einrichtung solcher Züge während der Zeit von 6 Uhr Abends bis 8 Uhr Morgens zu erzwingen (ss. 1, 2 u. 3). Das Gesetz ist bis jetzt jedoch noch nicht durchgeführt. Auf einigen Strecken sind Arbeiterzüge eingeführt, welche dem Bedürfnis aber noch nicht genügen, auf anderen Strecken fehlen dieselben noch gänzlich, da die Gesellschaften begreiflicher Weise solche Züge ohne die Ausübung eines Drucks durch die Regierung nicht einrichten¹⁾. Die letztere sollte daher nicht zögern ihre Gewalt anzuwenden.

Die Verbesserung der Verkehrsmittel kann zwar der Mehrzahl der Arbeiter nicht direct helfen, wie schon früher (S. 117 ff.) ausgeführt wurde. Nichtsdestoweniger ist sie ein grosser Gewinn für zahlreiche besser gestellte und indirect auch für die übrigen Arbeiter. Die Bedeutung dieses Gewinns wird sich mehr und mehr steigern, je mehr die Löhne und die Grundrenten im Innern Londons steigen. Wer weiss, ob nicht dereinst die Zeit kommen wird, in welcher Staat oder Commune die Benutzung einer niedrigen Wagenklasse gegen einen nur nominellen Fahrpreis gestattet oder wo man gar die Forderung der Bezahlung der Fahrt in einer solchen Wagenklasse wenigstens bei Stadteisenbahnen ansehen wird, wie wir seit einiger Zeit auf die Forderung eines Chaussee- oder Brückengeldes zu blicken gewohnt sind.

Endlich entsteht die Frage: Soll der Staat oder die Communalbehörde, d. h. in London das Metropolitan Board of Works und die Corporation der City, selbst Arbeiterwohnungen bauen?

Der Staat kommt in dieser Frage erst in zweiter Linie in Betracht. Die Commune hat das nächste Interesse an dem Bau,

¹⁾ Vgl. den Bericht über die 17. Jahresversammlung der Artisans, Labourers and General Dwellings-Company. Standard, 6. März 1884.

der Staat kann sie event. durch Darlehen unterstützen und übernimmt die Controle über ihr Vorgehen. So ist es nach den Gesetzen, welche bisher den Bau von solchen Wohnungen gestatteten. Im allgemeinen herrscht in England grosser Widerwille dagegen die Behörden mit der Übernahme solcher Arbeiten zu betrauen. Man sagt, dieselben würden stets theurer und weniger praktisch bauen als Private, der Staat oder die Communalbehörden könnten nicht „Hauswirte im Grossen“, die Verwaltung würde theuer und schlecht sein, insbesondere in diesem Falle, wo es auf einen persönlichen Einfluss des Hauswirts ankomme. Diese Begründung ist, wenn man von Behörden im allgemeinen spricht, nicht stichhaltig. Sie wäre es, wenn die Behörden wirklich mit einzelnen Privaten oder ganz kleinen Gesellschaften zu concurriren hätte, da solche allerdings im Stande sind vermöge der Sorgfalt, die sie in ihrem eigenen oder aus persönlichem Interesse für den Miether auf jede Einzelheit verwenden, billiger zu wirtschaften und einen grösseren erziehlichen Einfluss auf die Klasse, für welche sie gebaut haben, zu äussern. Thatsächlich kommt aber nur eine Concurrenz mit den grossen Gesellschaften in Betracht, und die ist einer *guten* Behörde durchaus möglich. Diese Möglichkeit hat man in Deutschland bei der Übernahme von Industriezweigen seitens des Staates erfahren. Sie ist auch leicht theoretisch zu beweisen. Denn wie die Behörden mit Hülfe von Beamten wirtschaften, so müssen es auch die Gesellschaften thun, und warum sollten die Staats- oder Communalbeamten schlechter wirtschaften, wie von Gesellschaften angestellte? So ist es auch bei grossen gemeinnützigen Baugesellschaften. Es kommt vor, dass einzelne Mitglieder der Gesellschaften der Verwaltung derselben uneigennützig ihre Zeit opfern, aber das fällt je weniger in das Gewicht, je mehr die Thätigkeit der Gesellschaft wächst. Bei einzelnen, auch den „gemeinnützigen“ Gesellschaften empfangen jedoch die mit der Verwaltung betrauten Mitglieder sehr hübsche Gehälter, bei allen wird die Hauptarbeit durch bezahlte Beamte gethan und es kann thatsächlich nicht anders sein. Diese Gesellschaften können daher nicht billiger bauen, ihre Verwaltung ist nicht freier von amtlichem Schematismus, und eben so wenig sind sie im Stande, einen persönlichen Einfluss auf die Erziehung der Miether auszuüben. Insbesondere ist kein Grund einzusehen, weshalb in Eng-

land, dem Lande der Selbstverwaltung, die Behörden nicht ebenso gut wie die Gesellschaften sich für die Verwaltung und Überwachung ihrer Häuser die freiwillige Mitarbeit von geeigneten Frauen und Männern sichern könnten, von deren Nützlichkeit und Nothwendigkeit oben S. 125 gesprochen ist. Wenn der Lord Mayor von London heute einen Aufruf zur Anwerbung solcher Freiwilliger für die Verwaltung der von der City errichteten Häuser erliesse oder sich deshalb an erfahrene Personen wendete, so würde er morgen die Auswahl unter einer grossen Menge haben.

Die Ansicht derer, welche ein für alle Mal gegen die Übernahme von Bauten durch die Behörden sprechen, gründet sich auf starres Festhalten an veralteten nationaloekonomischen Lehren, das man in England so viel findet, oder auf das Bewusstsein, dass die englischen Communalbehörden in ihrem gegenwärtigen Zustande im allgemeinen nicht fähig sind solche Werke durchzuführen. Der letztere Grund ist allerdings gewichtig, und es erscheint daher rathsamer für den Staat zu sein, die privaten Bestrebungen mit Darlehen zu unterstützen, als die Communalbehörden Londons, so lange eine Reform noch nicht eingetreten ist, dazu anzuhalten selbst zu bauen. Nur in dem Falle, dass die letzteren für Grundstücke, die sie bei der Durchführung sanitärer Verbesserungen erworben haben, keinen angemessenen Kaufpreis erreichen können, ist es stets vorzuziehen, dass sie unter gewissenhafter Benutzung der reichen Erfahrungen, welche man bisher gemacht hat, selbst bauen und die Verwaltung zum mindesten so lange fortführen, bis sie ein entsprechendes Angebot erhalten oder bis sich ihre Unfähigkeit erweist. Keinenfalls ist ein zu niedriges Angebot für eine aus sanitären Gründen zu räumende Fläche ein Grund, die nothwendige Verbesserung zu unterlassen. Sonst aber sollten die Behörden erst dann selbst bauen, wenn es sich erweist, dass die privaten Unternehmungen nicht dem Bedürfnis genügen, eine Frage über welche man in nicht ferner Zeit mit Hülfe des von der neuen Regierungskommission zu sammelnden Materials wird entscheiden können. Die Miethpreise sind wo möglich so festzusetzen, dass alle Kosten — abgesehen von denen, welche auf die Beseitigung der alten Misstände zu schieben sind — gedeckt würden. Ist das zur Zeit nicht möglich, so hat die Commune, welche eventuell vom Staate zu unterstützen wäre, zur Steuer der Nothlage ein zeitweiliges

Opfer zu bringen und muss darnach trachten die Miethen allmählig zu heben. Die Möglichkeit einer allmählichen und andauernden Steigerung der Miethpreise ist mit Sicherheit vorauszusagen, da eine zur Zeit hoher Arbeitslöhne gemachte Erhöhung der Miethpreise diese Lohnhöhe zu erhalten strebt nach dem Gesetz, dass Lohnerhöhungen andauern, wenn sie mit einer Steigerung der Lebensbedürfnisse des Arbeiters parallel gehen.

V. *Wie ist es möglich dem Neubau ungesunder Wohnungen oder Stadttheile vorzubeugen?*

Von zahlreichen Seiten, im Parlament, wie in Zeitungen und Zeitschriften, wird auf die grosse Gefahr hingewiesen, die daher droht, dass von gewinnsüchtigen Speculanten in den Vorstädten unsolide Häuser gebaut werden. Die Häuser sehen äusserlich gut aus, nach kurzer Zeit findet der Miether jedoch, dass er betrogen ist, Dach und Wände lassen Regen ein, ja selbst Wände stürzen nach kurzer Zeit ein, und Leben und Gesundheit der Bewohner werden gefährdet. Die Behauptung, dass in diesen Vorstädten, welche noch nicht unter dem Metropolitan Board of Works stehen, keine Bauordnungen vorhanden seien, welche die Behörden ermächtigen gegen diesen Unfug einzuschreiten, ist nicht richtig. Der Präsident des Local Government Board, Charles Dilke, theilte auf Interpellation im Unterhause ¹⁾ mit, dass in den meisten dieser Vorstädte thatsächlich schon solche Bauordnungen beständen, welche den Behörden genügende Befugnisse einräumten. Die meisten hätten die Musterordnungen des Local Government Boards angenommen, und diese gewährten grössere Gewalt als die des Metropolitan Board. Die Behörden schienen jedoch ihre Pflicht nicht gethan zu haben. In diesem Falle wäre es jedenfalls die Pflicht des Local Government Boards darauf zu dringen, dass Wandel geschafft, wo noch keine Bauordnungen bestehen, solche erlassen und dass, wo sie bestehen, sie auch durchgeführt werden.

Ohne weiter auf die Einzelheiten der Baugesetze und baupolizeilichen Vorschriften einzugehen, will ich nur auf eine nach der gegenwärtigen Gesetzgebung nicht abzuwendende Gefahr hinweisen, welche dadurch zu entstehen scheint, dass das Blocksystem unrichtig

¹⁾ Sitzungen vom 15. Februar und 4. März 1884.

angewandt wird, und die Höhe der Häuser ausser Verhältnis zu der Breite der Höfe steht. Die letzteren werden daher dumpf, dunkel, feucht und schmutzig, und die Bewohner von Wohnungen, welche Licht und Luft vom Hof erhalten, müssen darunter leiden. Dem Mangel, dass der Hof, welcher sich hinter einem Hause von breiter Front befand, nicht grösser zu sein brauchte, als hinter einem schmalen Hause ist durch s. 14 des Metropolis Management and Building Acts Amendment 1882 (45 Vict.) abgeholfen, aber das Verhältnis, in dem die Breite des Hofes zu der Höhe des Hauses zu stehen hat, ist noch nicht festgesetzt, obwohl eine derartige Bestimmung ebenso wichtig und nothwendig ist.

Will man den Neubau unsolider Häuser verhindern, so muss man das System der *Lease*¹⁾ aufgeben oder verbessern. Die Lease ist der Erwerb eines Grundstücks oder eines Grundstücks und Hauses für beschränkte oder unbeschränkte Zeit gegen eine jährlich zu zahlende Rente, zu welcher event. noch eine Kaufssumme tritt. In London ist der Erwerb für eine beschränkte Zeit die Regel, Haus und Grundstück fallen also nach einer bestimmten Anzahl von Jahren meist neunundneunzig, oft aber auch nach einer viel kürzeren Zeit („kurze“ Lease) heim. Da der Grund und Boden, auf dem London steht, zum grössten Theil Eigentum einiger reicher Familien oder Stiftungen ist, welche dieses Eigentum nicht aufgeben wollen, und auch die übrigen Grundeigentümer diese Art der Ausnutzung ihres Eigentums dem Verkauf vorziehen, ist es sehr schwer in London überhaupt *Grundeigentum* (freehold) zu erwerben. Will man daher ein Haus oder Grundstück erwerben, so muss man sich in der Regel mit dem „leasehold“ begnügen, und Haus und Grundstück fallen nach Verlauf der contractlich festgesetzten Zeit heim. Es muthet etwas mittelalterlich an, wenn

¹⁾ Selbstverständlich ist es übertrieben, wenn häufig gesagt wird: das Leasesystem ist allein Schuld, dass so zahlreiche Häuser in London in elendem Zustande sind. Diejenigen, welche so sprechen sind Parteileute, welche die Wohnungsfrage zur Erreichung ihrer Zwecke ausbeuten. Diese Übertreibung hat der Sache geschadet. Viele Leute sind der Ansicht geworden, dass, wer die Arbeiterwohnungsfrage mit dem Leasesystem in Verbindung bringt, von einseitigem Parteistandpunkt ausgeht. Dass der Verfasser ohne Vorurtheil gegen das Leasesystem an die Beurtheilung dieser Frage gegangen ist, erhellt wohl daraus, dass er zu Gunsten der der Lease verwandten deutschen Erbpacht geschrieben hat.

man sieht, dass selbst die Lease for three Lives, für „drei Leiber“, wie es in Deutschland genannt wurde, also für die Dauer von drei Generationen noch heute in England weit verbreitet ist. Die drei Generationen, nach deren Lebensdauer die Dauer der Lease bemessen wird, sind jedoch nicht etwa der Besitzer, sein Sohn und sein Enkel, sondern die Dauer des Verhältnisses richtet sich in der Regel nach der Lebensdauer bestimmter Mitglieder der königlichen Familie. Man wählt dieses Verfahren, weil man annimmt, dass sie die beste Pflege und ärztliche Behandlung geniessen, und dass man daher mit grösserer Sicherheit auf die Erreichung eines hohen Alters schliessen kann. Da der Verlust, wenn die drei gewählten Personen früh sterben, und das Grundstück nach verhältnismässig kurzer Zeit heimfällt, ein sehr grosser ist, versichert man sich für diesen Fall. Als Curiosum, das für viele Leute freilich eine sehr ernste Seite hat, verdient erwähnt zu werden, dass, als der Herzog von Connaught den egyptischen Krieg mitmachte und der Prinz von Wales seine indische Reise antrat, die Versicherungsanstalten schleunigst die Gebühren erhöhten und eine Extraprämie erhoben. Über die volkswirtschaftliche Verwerflichkeit der Lease for three lives, die einem Hazardspiel gleicht, das jedoch mit wenigen Ausnahmen stets zu Gunsten der Grundeigentümer¹⁾ ausläuft, braucht kaum ein Wort verloren zu werden.

Aber auch die Lease auf eine bestimmte Anzahl von Jahren ist vom volkswirtschaftlichen Standpunkt aus zu verdammen, in Sonderheit mit Rücksicht auf die Arbeiterwohnungsfrage, und sie ist um so härter zu verdammen, je kürzer die Zeitdauer der Lease bemessen ist. Zwei Arten der Lease²⁾ sind zu unterscheiden. Im ersten Falle erwirbt der „Lessee“ ein Grundstück und baut selbst, im zweiten Falle erwirbt er ein Grundstück mit einem darauf schon errichteten Haus. In beiden Fällen fällt das Grundstück mit allem was darauf steht *ohne jede Entschädigung* heim. Die Folgen dieser Einrichtung sind leicht zu ersehen. Baut der Grundeigentümer selbst, so baut er unsolide, weil er die Kosten der Reparaturen nicht zu tragen hat, die auf den Lessee fallen. Der Lessee

¹⁾ Ist die Lebensdauer lang, so erhält der Eigentümer doch wenigstens stets seine Rente, er kann also nie sehr geschädigt werden.

²⁾ Von der Lease landwirthschaftlicher Grundstücke wird hier abgesehen.

hat zwar die Verpflichtung das Haus in gutem Zustande zu erhalten, er wird aber auch nach Möglichkeit alle gründlicheren Reparaturen vermeiden, da sie ihm nicht auf die Dauer zu Gute kommen. Er verliert ja nach Ablauf der Lease selbst die Kamine und Herde, die er hat setzen lassen, kurz alles was niet- und nagelfest ist. Noch schlimmer ist der andere Fall, der weit häufiger vorkommt, nämlich dass der Lessee ein Grundstück erwirbt und auf demselben selbst baut. Er baut natürlich nur so, dass das Haus voraussichtlich am Ende der Lease reif zum Abbruch ist. Je kürzer die Lease, um so elender wird gebaut. Gründliche Ausbesserungen werden gegen Schluss der Periode vermieden, sie würden ja nur ein Geschenk für den Grundeigentümer sein. Durch das Leasesystem wird unsolider Bau der vom privatwirtschaftlichen Standpunkte aus rationelle Bau. Da die Lease auf beschränkte Zeit die regelmässige Art des Grundbesitzes in London ist, so ist die Mehrzahl der Häuser unsolide gebaut. Diese Thatsache tritt dem Fremden, der nach London kommt, selbst in den Häusern der wohlhabenden Klassen häufig entgegen und setzt ihn Anfangs um so mehr in Erstaunen, da er sieht, dass der Engländer sonst ein Freund der Solidität ist, bis er endlich den Grund für diesen Widerspruch findet. Eine grosse Anzahl Häuser befindet sich gegen Ablauf der Frist in kaum bewohnbarem Zustande, und, ist der Zustand so, dass der Lessee es für zu gefährlich oder zu unangenehm hält das Haus selbst zu bewohnen, nun — so ist es gerade noch gut genug für Arbeiterwohnungen, mag der Regen auch durch das Dach kommen und der Wind durch klaffende Spalten in der Wand pfeifen. Der Arbeiter muss nehmen, was er findet, die Auswahl ist gering und irgendwo muss er schliesslich unterkommen. So kommt es, dass man oft eine grosse Anzahl von Arbeiterfamilien in Häusern zusammengedrängt findet, welche nicht nur in elendem Zustande, sondern weil sie ursprünglich nur für *eine* Familie gebaut waren, gänzlich ungeeignet für diesen speciellen Zweck sind. Neu bauen kann der Lessee vernünftiger Weise nicht mehr, aber er will sein Recht bis zum letzten Moment ausnutzen, da er dafür zu bezahlen hat. Scheut er sich das selbst zu thun, so beruhigt er sein Gewissen damit, dass er den Rest der Lease an Leute verkauft, die ein Geschäft oder Nebengewerbe aus dem Aufkauf solcher Reste machen, meist kleine Ladenbesitzer in der

Nachbarschaft. Interessante Thatsachen hat in dieser Hinsicht die Untersuchung der von der Pall Mall Gazette eingesetzten Commission ergeben ¹⁾. Darnach waren alle die Häuser des untersuchten Districts, welche von Arbeitern bewohnt wurden, ursprünglich nicht für diesen Zweck gebaut, eine grosse Anzahl derselben stammte noch aus dem vorigen Jahrhundert und der Rest aus den ersten Jahrzehnten dieses Jahrhunderts. Die Lease der Häuser war also dem Erlöschen nahe. Von den 95 Inhabern der Leases waren 72 in der nächsten Nachbarschaft wohnende Leute, meist kleine Ladenbesitzer, die ihr Capital im Ankauf des Restes der Leases angelegt hatten.

Im Interesse der Lösung der Arbeiterwohnungsfrage ist daher eine Reform des jetzt geltenden Leasesystems dringend zu befürworten und diese Reform ist um so berechtigter, als noch andere Gründe für sie und gegen sie nur das Interesse einer kleinen bevorzugten Klasse spricht. Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Lease besteht hauptsächlich darin, dass sie demjenigen, der ein Grundstück mit oder ohne Haus erwerben will, den Erwerb erleichtert, da er nicht genöthigt ist sofort eine grosse Anzahlung zu machen und nach wenigen Jahren den Rest zu zahlen. Er zahlt vielmehr eine Rente, die er aus dem Hause erzielt und deren Entrichtung ihm nicht schwer werden kann. Dieser Vorzug der Lease vor dem Verkauf ist anzuerkennen. Er kann bei einer Reform auch gewahrt werden. Für den Grundeigentümer ist die Lease, wie sie jetzt besteht, eine Quelle unverdienten Gewinnes, sie ist ein Mittel, um den Reichtum einzelner reicher Familien oder auch Stiftungen auf eine mühelose Weise und auf anderer Leute Kosten zu erhalten und vermehren ²⁾. Der Lessie hat alle mit dem Grundbesitz vorhandenen Lasten zu tragen, er hat für alle nöthig werdenden Reparaturen zu sorgen, der Grundherr nimmt nur die Rente ein, er hat sich aller mit dem Grundbesitz verbundenen Verpflichtungen begeben, und, wenn das Ende der Lease da ist, so fällt das Grundeigentum mit der gestiegenen

¹⁾ Vgl. Pall Mall Gazette vom 4. und 5. Februar 1884.

²⁾ Von den in zahlreichen Contracten enthaltenen Kniffen, welche einen früheren Rückfall des Grundstücks bewirken oder den Lessee sonst belästigen, von den Schwierigkeiten, die der Verkauf einer Lease macht und anderen Einzelheiten mehr soll hier gar nicht geredet werden.

Grundrente und allem, was darauf steht, mit allen Verbesserungen, die der Lessee gemacht hat, mit allen Anlagen, die er auf dem Grundstück errichtet hat, an ihn, ohne dass er einen Pfennig Entschädigung zu zahlen hätte.

Es ist schwer, ein ungerechteres und volkswirtschaftlich verwerflicheres, ja ein demoralisirenderes Gewinnsystem zu erdenken. Dass es so lange hat bestehen können, hat zwei Gründe. Der eine liegt in der Zähigkeit, mit der der Engländer am Alten hängt. Wenn der Fremde auf diese rechtliche Institution stösst, für die nichts als ihr Alter spricht, so muthet ihn das gerade so an, wie wenn er in Fleetstreet spazieren geht, auf all' das moderne Leben und Treiben blickt und dann plötzlich aus dem modernen neuen Gerichtsgebäude die Richter mit ihren grauen Perrücken herauskommen sieht. Der andere Grund ist der, dass in England und speciell London das Grundeigentum mehr als irgendwo anders in wenigen Händen monopolisirt ist, und dass der Grundeigentümer daher dem, der eines Grundstückes bedarf, die schwersten Bedingungen auferlegen kann. Und da bietet die Gesetzgebung noch diese Handhabe zur wirkungsvolleren Ausnutzung des Monopols dar!

Man hat gesagt, ein Verbot der Lease auf beschränkte Zeit verstosse gegen die Freiheit des Contracts. Dieser Einwand trägt den Stempel der Lächerlichkeit auf der Stirn. Gerade unter dem gegenwärtigen System ist von Freiheit des Contracts nicht zu reden. Jedermann bedarf des Grundes und Bodens, sei es für Wohnung oder Geschäftsbetrieb, ist den wenigen Monopolbesitzern gegenüber völlig hilflos und bedarf daher des Schutzes des Gesetzes. Gerade in der Gegenwart haben die gesetzgebenden Factoren in England allen Grund, ernstlich an eine Reform der Lease zu denken. In keinem Lande ist der Gedanke der Confiscation des privaten Grundbesitzes so populär, nirgend macht sich das Bedürfnis einer anderen Vertheilung des Grundbesitzes mehr geltend, als in England. Noch ist es Zeit, für eine ruhige, besonnene Reform, später, wenn das Unrecht weiter wächst und klarer zum Bewusstsein kommt, sind Übereilungen und grosse Umwälzungen zu befürchten.

Man braucht die Lease gar nicht ganz abzuschaffen, sondern nur die Lease auf beschränkte Zeit und das Heimfallsrecht aufzuheben. Durch eine derartige Reform würden die Eigentümlich-

keiten der Lease, welche als gut, gerecht und volkswirtschaftlich nützlich anerkannt werden müssen, gewahrt werden. Der Erwerb eines Grundstücks würde durch sie nach wie vor erleichtert werden, eine besonders für London mit seinen enormen Bodenpreisen wichtige Eigenschaft, und auf der anderen Seite würde sie für den Grundeigentümer ein Mittel sein, seiner Familie oder einer Stiftung ein dauerndes Einkommen, allerdings ohne die Vortheile, die aus dem sich wiederholenden Heimfall des Grundstücks erwachsen, zu sichern. Sollte die Gesetzgebung es für wünschenswerth halten, dem Grundeigentümer einen Antheil an dem Steigen der Grundrente zu sichern, so könnte das durch eine, dem Steigen des steuerbaren Wertes der Grundstücke gemässe allmälige Steigerung des Zinses geschehen. Übrigens würde eine solche immerwährende Lease nur rationell sein in der Anwendung auf Grundstücke und nicht auf Häuser. Eine immerwährende Hauslease ist ein Unding, da Häuser als vergängliches Capital keine „ewige“ Rente gewähren können.

S c h l u s s .

Der deutsche Leser wird aus den vorhergehenden Darstellungen hoffentlich den Eindruck empfangen haben, welch' ein weites Gebiet sich bei der Lösung der hier behandelten Frage für eine segensreiche Staatsthätigkeit eröffnet, ein Gebiet, das bisher in Deutschland kaum betreten ist. Zugleich geht aber aus dieser Darstellung klar hervor, dass der Staat ohne die thatkräftige Mitwirkung der Gesellschaft, des Einzelnen, welche ebenfalls in Deutschland erst im Keime vorhanden ist, nur wenig, beide in gegenseitiger Ergänzung Grosses erreichen können. Die Nothwendigkeit dieses Zusammenwirkens kann nun und nimmer genug hervorgehoben werden. Die Leute, denen dieses Zusammenwirken zu Gute kommen soll, sind grossentheils zu tief gesunken, als dass sie sich selbst helfen könnten, sie bedürfen der allmäligen Erziehung durch gebildete, opferwillige Frauen und Männer. Sie sind aber auch der Opfer wert. Es ist ergreifend und zugleich ein schwerer Vorwurf gegen die Gesellschaft, wenn man von denen,

welche so eben die Fehler und Laster dieser Volksklassen hart getadelt haben, wiederum hört, wie in London der ganz Arme dem Armen hilft, wie kinderreiche Eltern, die kaum ihre eigenen Kinder ernähren können, die unmündigen Kinder fremder Leute, welche gestorben oder wegen Verbrechens oder Vergehens zu Gefängnisstrafen verurtheilt sind, annehmen oder wie am Sonnabend Abend eine im Wirtshause zu Gunsten von Kranken oder Bedürftigen erhobene Collecte verhältnismässig reiche Erträge ergibt¹⁾. Diese erfreulichen Züge sind nicht so vereinzelt, wie manche denken mögen, man kann sie bestätigen hören von allen, die eine Zeit lang mit den ärmsten Klassen in Berührung gestanden haben, und sie beweisen zum mindesten, dass auch in den ärmsten, elendesten und schlechtesten noch ein Funke glimmt, der zur hellen Flamme entzündet werden kann. Man vergesse aber ferner auch nicht, dass es Frauen waren, welche in London im Verhältniss zu ihren Mitteln das Höchste erreicht haben, welche mit geduldiger, auf echt christlichem Geiste beruhender Berufstreue selbst die Schmutzigsten und Verkommensten gelehrt haben, eine Wohnung in reinlichem Zustande zu erhalten und ein Familienleben zu beginnen. In Deutschland leben so manche Frauen ohne irgend welche Berufsthätigkeit, man klagt so viel über die Schwierigkeit, eine befriedigende Thätigkeit für sie zu finden. Hier ist eine Thätigkeit, für die freilich nicht jede Frau geeignet, die wahrlich nicht immer angenehm, aber doch dankbar und befriedigend ist.

Um diesen Gedanken einen beredteren Ausdruck zu geben, seien zum Schluss die Worte zweier, um die Wohnungen der englischen Arbeiter hochverdienter Personen wiedergegeben. Sir R. A. Cross, der Urheber der Crossacte, schreibt²⁾:

„Vor allem müssen wir hoffen, dass Viele in der speciellen Absicht wirken werden, die Armen, welche in den elenden Wohnungen leben, fühlen zu lassen, dass man sich wirklich für sie bemüht, dass sie jetzt noch unerkannte Freunde haben, welche ihnen gern zu helfen bereit sind und zu welchen sie in Zeiten der Noth und der Prüfung ohne Scheu fliehen mögen, dass es

¹⁾ Vgl. hierüber Daily News v. 7. Dec. 1883: Horrible London V und die Aussagen verschiedener Zeugen vor der parlamentarischen Commission 1881—82.

²⁾ The Nineteenth Century. Januar 1884.

ihnen jetzt noch unbekannte Leute gibt, die nicht nur für ihre Gesundheit gesorgt wissen wollen, sondern auch fähig und bereit sind, so weit es an ihnen ist, zu helfen, zu belehren, in den ersten Grundsätzen des geselligen und Familienlebens zu erziehen und sie zu besseren, glücklicheren Zeiten hinzuleiten, als sie jetzt zu verstehen fähig sind. Zur Erreichung dieses Zweckes bedarf es ganz besonders alles dessen, was man in dem Worte Liebesthätigkeit (charity), in dem höchsten, weitesten und edelsten Sinne dieses Wortes zusammenfassen kann, es bedarf nicht nur des Geldgebens, sondern des freudigen Opfers von Zeit, Aufmerksamkeit, Sorge, Hingabe und Liebe. Diese Leute können gewonnen werden und sie verdienen es, und diejenigen, welche dazu beitragen, mögen sich versichert halten, dass sie sicherlich selbst in dem weitesten, höchsten und edelsten Sinn gewinnen werden.“ Und Octavia Hill schreibt am Schluss eines Capitels¹⁾: „Wenn einer meiner armen Freunde zufällig diese Worte lesen sollte, so wird er hoffentlich nicht denken, dass ich zu ausschliesslich von dem gesprochen habe, was wir für sie thun können. Ich habe nur diese Seite der Frage behandelt, weil es unsere Sache ist, uns hauptsächlich nur mit ihr zu beschäftigen; ihre Sache ist, zu überlegen, wie sie uns helfen können. Aber ich muss dankbar hinzufügen, dass ich ihnen viel zu verdanken habe. Ihre Kraft unter niederdrückenden Schwierigkeiten zu handeln und zu hoffen, haben mich über meine eigene Schlaffheit und Verzagtheit beschämt gemacht. Ich habe die unvermeidlichen Folgen meiner Fehler und Versehen, die ich niemals genügend abgewogen hatte, erkennen gelernt. Ihre Geduld und Dankbarkeit erregen beständig meine freudige Bewunderung, und ich hoffe und vertraue, dass unsere gegenseitigen Beziehungen in der Zukunft stets bessere und nähere werden.“

Möchten auch in Deutschland Staatsmänner wie Sir R. A. Cross ihr Augenmerk auf die Arbeiterwohnungsgesetzgebung richten und Männer und Frauen, welche von dem Geiste und der Thatkraft Octavia Hill's erfüllt sind, sich der Verbesserung der Arbeiterwohnungen zuwenden!

¹⁾ Homes etc. S. 24.

Verlag von Vandenhoeck & Ruprecht in Göttingen.

Neu-Deutschland

von

Dr. Andrew D. White,

Präsidenten der Cornell-Universität, früherem Gesandten der Vereinigten Staaten in Berlin.

Aus dem Englischen übersetzt

von

Dr. Wilhelm Ruprecht.

3 Bog. gr. 8°. Preis 1 Mark.

Wir erinnern an die äußerst anerkennenden Besprechungen, welche über diese Broschüre des berühmten amerikanischen Gelehrten in zahlreichen Zeitungen und Zeitschriften (z. B. Deutsche Rundschau, Grenzboten, vom Fels zum Meer. Allgemeine Zeitung u. s. w.) erschienen sind.

Im gleichen Verlag ist erschienen:

Die Erbpacht.

Ein Beitrag zur Geschichte und Reform derselben insbesondere in
Deutschland.

Von

Dr. Wilhelm Ruprecht.

1882. gr. 8. 12 Bogen. Preis 3 Mk. 60 Pf.

Aus einigen Besprechungen des Buches:

Zeitschr. f. d. ges. Staatswissenschaft 1882 S. 788. . . . Der Verfasser denkt nicht an eine einfache Wiederherstellung der früheren Erbpachtverhältnisse, sondern will die den heutigen Rechtsanschauungen, sowie den modernen Produktionsbedingungen nicht entsprechenden Bestimmungen fallen lassen u. die Reform auf das Wesentliche und Unerseßliche der Erbpacht beschränken. Dies besteht in den Wirkungen, welche ein zwischen der reinen Zeitpacht und dem freien Eigentum bestehendes ländliches Grundbesitzverhältnis nam. für die Erhaltung oder Neuschaffung eines selbständigen u. lebensfähigen Bauernstandes hat. Verf. setzt die Vorzüge, welche die Erbpacht, vor allem bei Kolonisationen, sowohl der Zeitpacht als auch dem freien Eigentumserwerb gegenüber hat, im Einzelnen auseinander und bespricht die Art, in welcher er sich dem entsprechend eine Reform der Erbpacht durchgeführt denkt. Eine Schilderung der heute noch bestehenden Erbpachtverhältnisse in Portugal, Holland, Mecklenburg bildet den Schluß des trefflichen Buches, mit dessen Grundanschauungen wir vollständig einverstanden sind. (St. zu Putlik)

Politische Wochenschrift 1882 Nr. 31. „Diese Schrift kommt zur rechten Zeit. Das Bedürfnis wächst, die Gesetzgebung der 48er Jahre zu reformiren im Sinne einer Festigung der Hauptklassen der Bevölkerung in dem materiellen Besitz und dem beruflichen Erwerbe. In diesem Sinn hat auch das Institut der Erbpacht seine erhebliche Bedeutung. . . . Die Darlegung ist sachlich, ohne Parteiliefer. Die Summe d. Forschungen u. Erwägungen d. Verf. ab. führt unbedenklich z. d. Schluß, daß d. gesetzl. Wiederherstell. d. Erbpacht in verbess. Form, wenn nicht ein durchgreifend. Mittel z. Festigung uns. Bauernstandes, so doch eine Hülfe in d. Richtg., das gesetzl. Verbot, wie es heute besteht, sinnlos sei.“ (v. d. Brüggen.)

Schmoller's Jahrb. f. Gesetzg., Verwalt. u. Volksw. VII. 1. „Das Erscheinen d. Schrift fällt in eine Zeit, in der sie auf d. allgem. Theilnahme rechnen kann. . . . Das vorhandene histor. u. statist. Material findet sich nach seiner juristischen wie volkswirtschaftl. Seite in reicher Fülle beigebracht. Die Disposition ist übersichtlich, die Ausführung klar u. erschöpfend. Mit dieser Arbeit darf die theoret. Discussion d. Erbpachtfrage fühl. als abgeschlossen angesehen werden. (v. Miaszkowski.)“

Jahrb. f. Nationalökonomie u. Statistik 1882. „Der Verfasser befürwortet mit Recht f. d. Gegenwart eine reform. Erbpacht. . . . Die eingeh. Darstell. d. neueren Vererbpachtung in Mecklenburg u. in den hannov. u. oldenburg. Mooren wird jedem, der sich für diese Frage interessirt, willkommen sein. (Erwin Rasse.)“

Deutsche Literaturzeitung 1883 Nr. 10. „Diese empfehlenswerte Schrift beabsichtigt eine Grundlage für die Frage zu schaffen, ob es nicht zweckmäßig sei, das Institut der Erbpacht, wo es aufgehoben ist, gesetzlich wiederherzustellen und seine Anwendung für Vermehrung einer sesshaften Bevölkerung möglichst zu fördern. . . . Es werden in sehr dankenswerter Weise Beispiele reformirter Vererbpachtungen aus Portugal, Holland, Mecklenburg-Schwerin und aus den Moorcolonieen des nordwestl. Deutschland ausführlich geschildert, Gutachten u. Beurtheil. verschiedener Behörden u. Commissionen mitgeteilt, wie überhaupt die sorgfältige Vorführung der aktenmäßigen Motive, auch für ältere Unternehmungen und Vorschriften auf diesem Gebiete, der Arbeit besonderen Wert giebt. (Meitzen.)“



Ruprecht, Wilhelm,

Die Wohnungen der arbeitenden Klassen in London mit besonderer Berücksichtigung der neueren englischen Gesetzgebung und ihrer Erfolge

Göttingen 1884

Pol.civ. 126 h

urn:nbn:de:bvb:12-bsb11884122-8